



Geschäftsbericht 2022



Organe der Genossenschaft 4

Bericht des Aufsichtsrates 5

Geschäftsbericht 6

Voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft.. 13

Jahresabschluss..... 15

Verwendung des Jahresüberschusses 26

Organe der Genossenschaft

Vorstand	
Christoph Kowolik Kaufmann - Vorsitzender -	Remlingen
Uwe Bee Erster Stadtrat a.D.	Hannover

Mitglieder des Aufsichtsrates	
Peter Seiler Diplom-Ingenieur - Vorsitzender -	Wolfenbüttel
Dieter Kertscher Vermessungsdirektor a.D. - stellv. Vorsitzender -	Wolfenbüttel
Friedhelm Sliwka Postbeamter a.D.	Wolfenbüttel
Martin Schickram Bankdirektor	Braunschweig

Das Genossenschaftsgesetz und unsere Satzung bestimmen und regeln die Aufgaben, die der Aufsichtsrat zu erfüllen hat.

In internen und gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurden die dem Aufsichtsrat nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben eingehend behandelt. Der Aufsichtsrat wurde dabei vom Vorstand über die laufenden Geschäfte und die Wirtschafts- und Finanzlage der Genossenschaft unterrichtet und hat die satzungs- und gesetzmäßig notwendigen Beschlüsse gefasst. Es wurden im Jahr 2022 sechs Sitzungen, davon vier gemeinsam mit dem Vorstand, durchgeführt. Der Prüfungsausschuss hat bei seinen vier Sitzungen die erforderlichen Buch-, Beleg- und Kassenprüfungen vorgenommen. Der Bauausschuss beriet in zwei Sitzungen über Bau- und Modernisierungsmaßnahmen. Die ordentliche Mitgliederversammlung genehmigte am 20. Juni 2022 den Jahresabschluss für das Jahr 2021 und entlastete Aufsichtsrat und Vorstand.

In der Zeit vom 03. August 2022 bis 30. August 2022 erfolgte vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Hannover, die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 im Wege des mobilen Arbeitens sowie in den Geschäftsräumen der Genossenschaft in Wolfenbüttel.

Bericht des Aufsichtsrates

Vom Aufsichtsrat ist der Jahresabschluss zum 31.12.2022 geprüft und in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand behandelt worden. Die Vollständigkeit und Richtigkeit des Jahresabschlusses bestätigt der Aufsichtsrat und empfiehlt der Mitgliederversammlung aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen die Feststellung der Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang. Weiter schließt sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes an und empfiehlt die Feststellung und Verteilung des Bilanzgewinnes.

Die Herren Peter Seiler und Friedhelm Sliwka scheiden turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl ist satzungsgemäß zulässig.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie allen Mitgliedern für die gute Zusammenarbeit und tatkräftige Unterstützung.



Wolfenbüttel, den 16.05.2023

Vorsitzender des Aufsichtsrates
(Peter Seiler)

I. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

1. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnützige Wohnstätten eG, Wolfenbüttel, wurde am 23. November 1895 gegründet. Der Geschäftszweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Hierzu kann die Genossenschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten und bewirtschaften sowie alle Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur übernehmen. Beteiligungen sind zulässig.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

2. Geschäftstätigkeit

Die Genossenschaft bewirtschaftete in Wolfenbüttel

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Häuser	226	226
Wohnungen	1.357	1.363
Nach Brand im Rohbau/ in Wiederherstellung befindlich	6	0
	1.363	1.363
Garagen/Carports	255	255
Einstellplätze	137	137
Gewerbeeinheiten	1	1
Eigengenutzte Objekte (Verwaltungsgebäude)	1	1

3. Vermietungsangebot

Die Zahl der Wohnungswechsel ist von 129 im Vorjahr auf 151 in 2022 gestiegen.

Die Eingruppierung der Wohnungswechsel nach Wohnungstypen ergibt folgendes Bild:

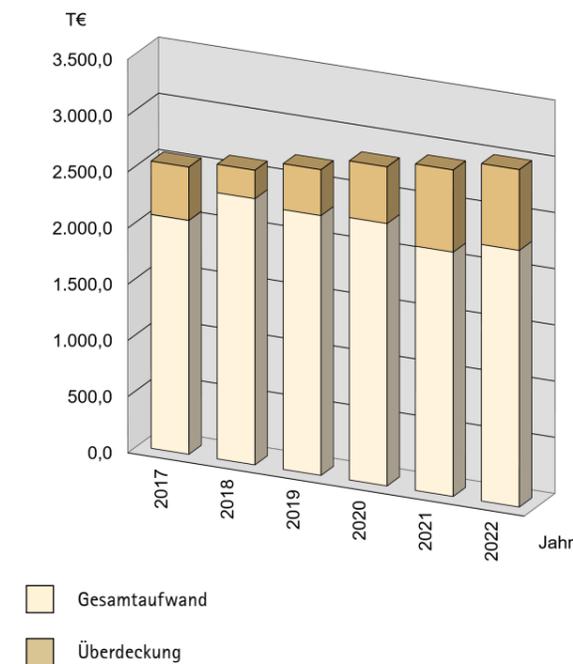
	Geschäftsjahr	Vorjahr
1-Zimmerwohnung	6	10
2-Zimmerwohnung	48	31
3-Zimmerwohnung	88	74
4-Zimmerwohnung	9	14
Wohnungswechsel gesamt	151	129

Die Fluktuationsrate steigt – gemessen am Gesamtwohnungsbestand – auf 11,13 Prozent (Vorjahr 9,46 Prozent) und trägt damit der demographischen Entwicklung zum Teil Rechnung. Insgesamt gab es bei 151 Nutzerwechseln 19 Tauschvorgänge innerhalb des Bestandes. Nach Abzug der Tauschwohnungen ergab sich eine Netto-Fluktuationsrate von 9,73 Prozent (Vorjahr 8,44 Prozent). Die durchschnittliche Nutzungsdauer liegt nunmehr bei 8,99 Jahren (Vorjahr 10,57 Jahre). Zum Stichtag unterlagen noch 105 Wohnungen einer Belegungsbindung. Auch in 2022 sind durch die hohe Altersstruktur unserer in Genossenschaftswohnungen wohnenden Mitglieder 31 Wohnungen (Vorjahr 29) frei geworden. Dies ist eine Quote von 20,53 Prozent (Vorjahr 22,48 Prozent) gemessen an der Gesamtzahl der Wohnungswechsel. Diese Tendenzen werden uns auch in den nächsten Jahren erheblich fordern, da – wie in allen Genossenschaften – die Altersstruktur einen sehr hohen Anteil an Mitgliedern über 61 Jahre aufweist. 39,59 Prozent (Stand 01/2023) der Mitglieder in der Genossenschaft sind über 61 Jahre.

Gemessen an den Umsatzerlösen stellen im Jahr 2022 die Erlösschmälerungen einen Ausfall vom 3,97 Prozent (Vorjahr: 2,81 Prozent) dar. Hauptgrund hierfür sind noch zu modernisierende Wohnungen und die teilweise nicht immer sofortige Anschlussvermietung. Daneben entfallen 0,35 Prozent der Erlösschmälerungen auf Mietminderungen nach Gebäudebränden in den Häusern Am Brückenbach 46 und Töpferstr. 13a. Somit ergibt sich eine bereinigte Erlösschmälerungsquote von 3,62 Prozent. Zum Stichtag 31.12.2022 standen fünf vermietungsreife Wohnungen zur Verfügung. Daraus ergibt sich eine Quote von 0,37 Prozent (Vorjahr: 0,37 Prozent).

4. Investitionen

Entwicklung der Instandhaltungskosten



a) Instandhaltung

Allein durch Wohnungswechsel mussten für notwendige Sanierungen Kosten in Höhe von 619,7 T€ aufgewendet werden. Der Gesamtaufwand für Instandhaltung betrug 2.283,2 T€.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde im Instandhaltungsbereich wieder erheblich investiert. In Bezug auf die Gesamtwohnfläche (89.211,62 m²) betragen die Aufwendungen 25,59 €/m² (Vorjahr 24,29 €/m²). Das sind 37,59 Prozent der durchschnittlichen Sollmiete der Instandhaltungen (Vorjahr 36,31 Prozent).

b) Immaterielle Vermögensgegenstände

Für die Software (Programme, Lizenzen) der EDV-Anlage wurden zur Aktualisierung der Programme in diesem Jahr 0,0 T€ (Vorjahr 0,0 T€) Investitionen getätigt.

c) Sachanlagen

In den Wohnungsbestand wurden für Modernisierungen, Grundrissänderungen, Wohnungserweiterungen und Fassadendämmungen Investitionen in Höhe von 944,3 T€ ausgeführt.

Die Investitionen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen 9,1 T€ (Vorjahr 6,2 T€).

Die Gesamtinvestitionen betragen 953,4 T€ (Vorjahr 1.127,1 T€).

5. Mitglieder

Die Genossenschaft verzeichnete im Jahr 2022 einen Abgang von 34 Mitgliedern.

Mitglieder	2019	2020	2021	2022
Bestand am 01.01.	2.677	2.659	2.646	2.640
Tod	48	38	40	59
Übertragung	11	22	20	26
Kündigung	114	82	89	82
Ausschluss	2	6	4	2
Summe der Abgänge	175	148	153	169
Summe der Zugänge	157	135	147	135
Veränderung	-18	-13	-6	-34
Bestand am 31.12.	2.659	2.646	2.640	2.606

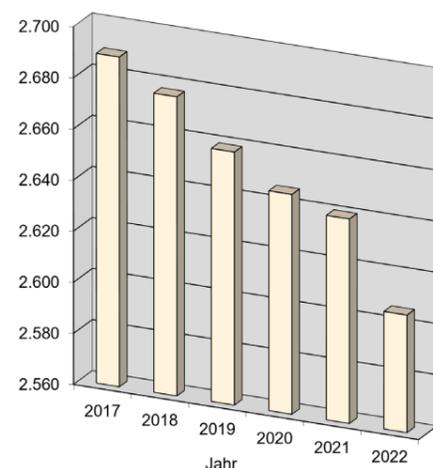
Bei den Anteilen ist das erste Mal seit Jahren ebenfalls ein Rückgang zu verzeichnen. Hier haben wir einen Abgang von 33 Anteilen auf 18.755 Anteile zu verbuchen.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich 2022 um rund 6,6 T€ (Vorjahr rund + 65,4 T€) auf 2.874.787,02 € verringert.

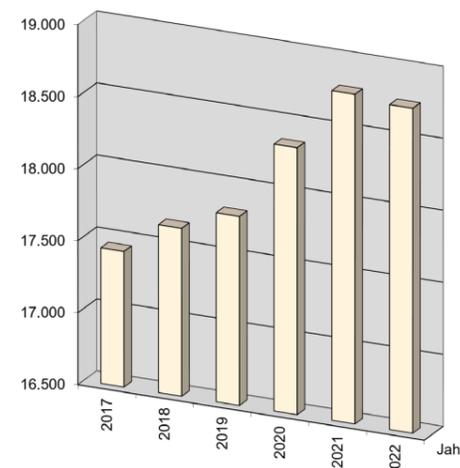
Zum 31. Dezember 2022 waren 2.606 Pflichtanteile und 16.149 weitere Anteile gezeichnet. Somit werden im Durchschnitt je Mitglied 7,20 Anteile (Vorjahr 7,12 Anteile) gehalten.

Damit bleibt unsere Eigenkapitalbasis weiterhin stark und zeigt das Vertrauen der Mitglieder in ihre Genossenschaft.

Mitgliederentwicklung



Entwicklung der Anteile



6. Aufsichtsrat

In der Mitgliederversammlung vom 20. Juni 2022 wurde der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2021 festgestellt und die vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinnes genehmigt. In den Aufsichtsrat wurde erneut Herr Dieter Kertscher gewählt.

In 2023 scheiden turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat die Herren Peter Seiler und Friedhelm Sliwka aus. Die Wiederwahl ist satzungsgemäß möglich.

7. Vorstand

Dem Vorstand wurde durch die Mitgliederversammlung am 20. Juni 2022 die Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 erteilt.

8. Wesentliche Kennzahlen

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

	Plan 2022 T€	Ist 2022 T€	Ist 2021 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	5.814,6	5.831,3	5.817,7
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	2.300,0	1.537,0	1.491,7
Zinsaufwendungen/Darlehen	293,4	291,4	322,0
Jahresüberschuss	893,0	1.300,2	1.285,9

Auf Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr unter dem Gesichtspunkt „kaufmännische Vorsicht“ geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich Abweichungen ergeben. Die Umsatzerlöse sind aufgrund von mietwirksamen Modernisierungsmaßnahmen und durch Anschlussvermietungen gestiegen. Die Zinsaufwendungen sind aufgrund von günstigen Anschlussfinanzierungen (Forwarddarlehen) weiter gesunken.

II. Wirtschaftliche Situation der Genossenschaft

1. Vermögenssituation

Vermögensstruktur	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,0	0,0	1,6	0,0	-0,6
Sachanlagen	31.374,4	89,5	31.516,7	88,9	-142,3
Finanzanlagen	100,0	0,3	100,0	0,3	0,0
unfertige Leistungen und Vorräte	2.173,2	6,2	2.094,5	5,9	78,7
flüssige Mittel	1.313,2	3,7	1.660,6	4,7	-347,4
sonstige kurzfristige Aktiva	106,0	0,3	57,8	0,2	48,2
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	35.067,8	100,0	35.431,2	100,0	-363,4

Kapitalstruktur	T€		%		T€
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	18.403,7	52,5	17.222,1	48,6	1.181,6
Dauerschulden	13.230,8	37,7	14.461,3	40,8	-1.230,5
langfristige Rückstellungen	755,5	2,2	769,6	2,2	-14,1
sonstige kurzfristige Passiva	2.677,8	7,6	2.978,2	8,4	-300,4
Gesamtkapital / Bilanzsumme	35.067,8	100,0	35.431,2	100,0	-363,4

Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr (48,6 Prozent) auf 52,5 Prozent erhöht. Die Sachanlagenintensität ist gegenüber dem Vorjahr (88,9 Prozent) auf 89,5 Prozent gestiegen.

Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Die Vermögenslage ist fristenkongruent geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide.

2. Finanzsituation

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 Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichend Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neubauinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote wesentlich beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Darüber hinaus verfügen wir über einen ausfinanzierten Zinsswap.

Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens herein-genommen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit einem dynamischen Verschuldungsgrad bis zu 6 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,10 % nach 2,13 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG* (*DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft).

	2022	2021
	T€	T€
Jahresüberschuss	1.300,2	1.285,9
Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.096,3	1.087,8
Zunahme (+) / Abnahme (-) langfristiger Rückstellungen	-14,0	-64,5
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	0,0	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	2.382,5	2.309,2
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	-151,1	-32,4
Abnahme (+) / Zunahme (-) sonstiger Aktiva	-127,0	-81,3
Abnahme (-) / Zunahme (+) sonstiger Passiva	-149,3	-12,9
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	291,0	321,8
Steuerzahlungen	0,0	0,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.246,1	2.504,4
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-953,4	-1.127,1
erhaltene Zinsen	0,4	0,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-953,0	-1.126,9
Einzahlungen auf Geschäftsguthaben (Veränderung)	-6,0	60,7
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	917,9	234,9
Planmäßige Tilgung	-1.230,5	-1.267,6
Außerplanmäßige Tilgung	0,0	0,0
Umschuldung Darlehen	-917,9	-234,9
Gezahlte Zinsen	-291,4	-322,0
Gezahlte Dividende	-112,6	-109,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.640,5	-1.638,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-347,4	-260,5
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.660,6	1.921,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.313,2	1.660,6
Zusammensetzung Finanzmittelbestand	2022	2021
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bausparguthaben	1.313,2	1.660,6
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.313,2	1.660,6

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis aus der laufenden Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4%, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um 347,4 T€ ab.

Mit Ausnahme der planmäßigen Finanzierung der miet-wirksamen Modernisierungen, für die wir die Valutierung von Darlehen vornehmen, sind zusätzliche Darlehen nicht vorgesehen.

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

3. Ertragssituation

Die Ertragssituation wird ausgehend von der Gewinn- und Verlustrechnung nach Leistungsbereichen gegliedert dargestellt:

	2022		2021		Veränderungen TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	7.860	96,5	7.830	97,3	30
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen	9	0,1	13	0,2	-4
Andere aktivierte Eigenleistungen	108	1,3	107	1,3	1
Bestandsveränderungen	30	0,4	15	0,2	15
Gesamtleistung	8.007	98,3	7.965	99,0	42
Sonstige betriebliche Erträge	141	1,7	82	1,0	59
Betriebsleistung	8.148	100,0	8.047	100,0	101
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	3.693	45,3	3.493	43,4	200
Personalaufwand	1.122	13,8	1.162	14,4	-40
Abschreibungen	1.063	13,0	1.088	13,5	-25
Sonstige betriebliche Aufwendungen	546	6,7	493	6,1	53
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	291	3,6	322	4,0	-31
Sonstige Steuern	212	2,6	212	2,6	0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	6.927	85,0	6.770	84,0	157
Betriebsergebnis	1.221	15,0	1.277	15,9	-56
Finanzergebnis	-9	-0,1	-11	-0,1	2
Neutrales Ergebnis	88	1,1	20	0,2	68
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	1.300	16,0	1.286	16,0	14
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0,0	0	0,0	0
Jahresüberschuss	1.300	16,0	1.286	16,0	14

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

III. Prognose, Chancen- und Risikobericht

a) Voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft

Die Bestandspflege der Wohnungen und Grundstücke wird weiterhin mit großer Intensität in Abstimmung mit unseren Aufsichtsgremien auf Grundlage unserer Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung stetig fortgesetzt.

Unser Tochterunternehmen die GeWo Gesellschaft für Wohndienstleistungen mbH soll sich weiterhin auf dem örtlichen Verwaltermarkt gut platzieren. Der Jahresüberschuss von 2,4 T€ hat den Bilanzverlust auf 43,0 T€ abgeschmolzen. Weiterhin müssen neue Geschäftsfelder erschlossen und die vorhandenen gestärkt werden, um positive Ergebnisse zu erzielen.

Im Einzelnen sind für Investitionen und Instandhaltungen nachstehende Maßnahmen vorgesehen:

Investitionen 2023		Investitionen 2024	
400.000,00 €	Grundrisserweiterungen	400.000,00 €	Grundrisserweiterungen
150.000,00 €	Heizungszentralisierungen	170.000,00 €	Heizungszentralisierungen
50.000,00 €	Verschiedene aktivierungsfähige Maßnahmen	50.000,00 €	Verschiedene aktivierungsfähige Maßnahmen
600.000,00 €		620.000,00 €	

b) Instandhaltungen

Das Instandhaltungsprogramm sieht für unseren Grundbesitz Plankosten in 2023 von rd. 2.605,1 T€ und 2024 von rd. 2.611,4 T€ vor.

Allein für die Sanierung bzw. Modernisierung von freierwerdenden Wohnungen sind für 2023 und 2024 insgesamt 1.055 T€ vorgesehen.

Ferner werden weitere Kostenansätze für Treppenhäuserenovierungen, Modernisierung von Bädern, Austausch erblindeter Isolierglasscheiben, Sanierung von Balkonen, Sanierung von Garagen, Dachsanierung, Sanierung von Heizungsanlagen, Sanierung von Schornsteinen und Überprüfung der Abwasserinstallation sowie Sanierung abgängiger Plattenwege, vorgesehen.

Nach wie vor ist die Fluktuationsrate im Wohnungsbestand ein Risiko. Die durch langjährige Mieter freierwerdenden Wohnungen müssen aufgrund der langen Wohnzeit in der Regel von Grund auf saniert werden, um den heutigen Wünschen und Ansprüchen der Nachmieter gerecht zu werden. Die Interessenten legen großen Wert auf barrierearme Wohnungen, moderne

und komfortable Badezimmer, Bewegungsfreiheit und Sicherheit im Wohnumfeld. Hier mit einzubeziehen sind die Treppenhäuser und die Außenanlagen. Sie runden das Gesamtbild der Wohnanlage ab. Dieses wird weiterhin intensiv betrieben.

Für die Genossenschaft ist die Internet- und Medienpräsenz ein unverzichtbares Vermarktungsinstrument für ihre Immobilien. Ebenso spielen Werbemaßnahmen und Presse eine enorme Rolle für eine zeitnahe Vermietung.

Wir danken unseren Mitgliedern für die aufgeschlossene Zusammenarbeit und dem Aufsichtsrat für sein Verständnis bei der Erfüllung unserer im allgemeinen Interesse liegenden Belange.

c) Risikomanagement

Das bei unserem Unternehmen eingerichtete Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten. Ebenfalls wird die Entwicklung der GeWo GmbH, eine 100 %-ige Tochter der Genossenschaft, kontinuierlich beobachtet.

Besondere Finanzinstrumente sind nicht zu verzeichnen. Als Zinssicherungsgeschäft wurde seinerzeit ein Zinsswap abgeschlossen. Dieser diente für das Neubauvorhaben „Sonnenquartier“ Adersheimer Straße/Grauhofstraße.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Preisänderungsrisiken bestehen akut nicht, da auf der Grundlage der Miet-/Nutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Es wird im Rahmen der Vergleichsmieten und unseres Wohnwertmietenkonzepts auch mittelfristig Mietentwicklungsmöglichkeiten geben, die zu höheren Erlösen führen. Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder akut noch längerfristig zu erwarten sind und der Kapitaldienst aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft vereinbarungsgemäß erbracht werden kann. Zusätzlich verfügt unser Unternehmen für weitere Investitionstätigkeiten über ausreichende Beleihungsreserven.

Die Forderungsausfälle betragen im Geschäftsjahr 2022 nur 0,20 Prozent und im Durchschnitt der letzten fünf

Jahre 0,14 Prozent der Mieterlöse. Rund 99 Prozent der monatlichen Vermietungserlöse einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden uns im Rahmen von Einzugsermächtigungen/Daueraufträgen gutgebracht.

Dennoch muss die Genossenschaft ausgehend von den aktuellen politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit folgenden Einflüssen umgehen: Es sind wesentliche Kostensteigerungen im Bereich der Energie- und Baukosten sowie der Zinsen zu verzeichnen. Diese Entwicklung führt zu abweichenden Rentabilitätsszenarien bei Bauvorhaben und Modernisierungen sowie einer höheren Belastung der Mieter mit Nebenkosten, welche u. U. zu Ertragsausfällen führen könnten.

Darüber hinaus stellt die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft ganz erhebliche Herausforderungen dar.

Der Vorstand beobachtet aufmerksam die weitere Entwicklung und definiert im Rahmen des Risikomanagements angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

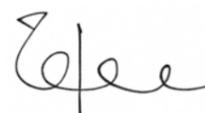
Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), bei weiterhin nicht ansteigenden Zinsen, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltungen und Modernisierungen rechnen wir für 2023 mit Mieterträgen von T€ 6.052,7, Zinsaufwendungen von T€ 258,5 und planen die Fremdkosten für die Instandhaltung mit T€ 2.150,0. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 786,9. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Wolfenbüttel, den 16.05.2023

Der Vorstand



Kowolik



Bee

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite			
	31.12.2022 (EUR)	31.12.2021 (EUR)	
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.052,55	1.603,47	
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	31.197.355,71	31.326.596,57	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	42.824,50	43.445,86	
3. Grundstücke ohne Bauten	118.872,69	118.872,69	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.002,06	27.807,44	
5. Anlagen im Bau	304,72	0,00	
	31.374.359,68		
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00	100.000,00	
Anlagevermögen gesamt	31.475.412,23	31.618.326,03	
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.014.664,31	1.984.957,96	
2. Andere Vorräte	158.553,07	109.578,84	
	2.173.217,38		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	31.750,84	29.234,88	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.650,83	14.425,58	
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	236,23	965,89	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	66.732,04	11.242,44	
	104.369,94		
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	910.316,80	1.315.706,54	
2. Bausparguthaben	402.890,76	344.889,36	
	1.313.207,56		
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.581,37	1.915,66	
Bilanzsumme	35.067.788,48	35.431.243,18	

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Passivseite			
	31.12.2022 (EUR)	31.12.2021 (EUR)	
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	103.900,14	99.740,36	
2. der verbleibenden Mitglieder	2.874.787,02	2.881.341,48	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.085,00	4.650,00	
	2.979.772,16		
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 130.021,00 (Vorjahr: € 128.587,00)	2.788.694,00	2.658.673,00	
2. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt : € 400.000,00 (Vorjahr: € 222.072,00) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 650.100,00 (Vorjahr: € 642.930,00)	11.901.124,00	10.851.024,00	
	14.689.818,00		
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	214.068,71	212.327,03	
2. Jahresüberschuss	1.300.200,32	1.285.860,74	
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-780.121,00	-771.517,00	
	734.148,03		
Eigenkapital gesamt	18.403.738,19	17.222.099,61	
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	498.655,00	529.933,00	
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	228.058,28	228.058,28	
3. Sonstige Rückstellungen	64.077,90	197.926,42	
	790.791,18		
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.051.804,34	14.280.106,36	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	203.918,44	208.818,10	
3. Erhaltene Anzahlungen	2.276.352,40	2.348.325,78	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	25.594,01	33.690,38	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	180.772,32	298.753,36	
6. Sonstige Verbindlichkeiten Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 692,35 (Vorjahr: € 0,00)	92.666,14	55.046,66	
	15.831.107,65		
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Rechnungsabgrenzungsposten	42.151,46	28.425,23	
Bilanzsumme	35.067.788,48	35.431.243,18	

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	EUR	EUR	Vorjahr (EUR)
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.859.881,19		7.829.939,66
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.588,89		12.840,36
		7.869.470,08	
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		29.706,35	15.366,48
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		108.209,94	107.111,16
4. Sonstige betriebliche Erträge		308.195,48	169.391,80
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-3.692.708,41	-3.547.456,85
6. Rohergebnis		4.622.873,44	4.587.192,61
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-910.005,12		-926.154,02
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung € 32.815,76 (Vorjahr: € 44.153,44)	-212.350,52		-235.528,19
		-1.122.355,64	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.134.177,41	-1.087.783,70
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-553.656,63	-506.968,68
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		401,40	222,60
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung € 9.411,20 (Vorjahr: € 11.228,00)		-300.809,95	-333.182,17
12. Ergebnis nach Steuern		1.512.275,21	1.497.798,45
13. Sonstige Steuern		-212.074,89	-211.937,71
14. Jahresüberschuss		1.300.200,32	1.285.860,74
15. Gewinnvortrag		214.068,71	212.327,03
16. Einstellung in Ergebnisrücklagen		-780,121,00	-771.517,00
17. Bilanzgewinn		734.148,03	726.670,77

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Wolfenbüttel und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Braunschweig (Reg. Nr. GnR 208).

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 vom 22.09.1970 in der aktuellen Fassung (FormblattVO) beachtet.

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

Bei der Gemeinnützige Wohnstätten eG handelt es sich nach den Kriterien der Größenmerkmale des § 267 HGB um eine kleine Genossenschaft. Die Genossenschaft hat die für kleine Genossenschaften geltenden größenabhängigen Erleichterungen nur für einzelne Angaben in Anspruch genommen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden nicht vorgenommen.

Die Vermögensgegenstände werden zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Fremdkapitalkosten werden nicht in die aktivierten Herstellungskosten einbezogen.

Zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Einzelnen:

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen drei und fünf Jahren.

Grundstücke mit Wohnbauten sowie Geschäfts- und andere Bauten

Die unter den Grundstücken mit Wohnbauten ausgewiesenen Gebäude werden nach der Restnutzungsdauer- und Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 bis maximal 145 Jahren (nach Nutzungsdauer-Verlängerung im Anschluss an umfassende Modernisierung) abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. In 2022 wurde nach Abschluss umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen die Restnutzungsdauern für drei bereits abgeschriebenen Gebäuden um 15 bis 20 Jahre nach der Methodik der Sachwertrichtlinie verlängert.

Die aktivierten Eigenleistungen betreffen Kosten des eigenen Regiebetriebs sowie eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen.

Unter den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten werden die Gebäude linear – soweit noch nicht bereits vollständig abgeschrieben – auf eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen 3 und 13 Jahren, bewertet.

Geringwertige Anlagegüter (Anschaffungskosten bis € 250) werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe im Aufwand erfasst. Selbstständige bewegliche Anlagegüter werden mit Anschaffungskosten (netto) bis € 800 als geringwertige Wirtschaftsgüter im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben und in Abgang gebracht.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.

Die Vorräte (Heizölbestände) werden zu Anschaffungskosten nach der Fifo-Methode angesetzt.

Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen für Zeiten des Leerstands und Eigennutzung wurden mit € 81.196,43 wertberichtigt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert. Erkennbare Risiken werden durch Bildung von Einzelwertberichtigungen, Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung und Abschreibungen auf andere Forderungen angemessen berücksichtigt.

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Bausparguthaben sind zum Nennwert bzw. Nominalwert angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Als andere aktivierte Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben sind mit den Nennbeträgen angesetzt.

Rückstellungen

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018G von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages wie im Vorjahr eine Lohn- und Gehaltssteigerung/Rententrend mit 2 % angesetzt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins (auf der Basis der vergangenen zehn Geschäftsjahre) für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,78 % zugrunde gelegt.

Die in den Vorjahren gebildete Rückstellungen für Bauinstandhaltung wird in Übereinstimmung mit Art. 67 Abs. 3 EGHGB fortgeführt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen werden abgezinst, da sie eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aufweisen (§ 253 Abs. 2 Satz 1 HGB).

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**Anlagevermögen**

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind im Anlagepiegel dargestellt.

Die Abschreibungen des Geschäftsjahres zum Posten Grundstücke mit Wohnbauten enthalten außerplanmäßige Abschreibungen nach Brandschaden in Höhe von € 71.235,12. Nach dem Umfang der Wiederherstellung des Gebäudes wurden im Geschäftsjahr € 37.894,43 wieder zugeschrieben.

Umlaufvermögen

Der Posten „unfertige Leistungen“ enthält wie im Vorjahr noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Im Rechnungsabgrenzungsposten sind im Voraus gezahlte sächliche Verwaltungskosten und Zinsen enthalten.

Sämtliche Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Rücklagenpiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR
Gesetzliche Rücklage	2.658.673,00	0,00	130.021,00	2.788.694,00
Andere Ergebnisrücklagen:	10.851.024,00	400.000,00	650.100,00	11.901.124,00
	13.509.697,00	400.000,00	780.121,00	14.689.818,00

Rückstellungen

Bei den Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellung nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von € 17.504,00. Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB.

Die in Vorjahren gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung (§ 249 Abs. 2 HGB a. F., bei- behalten gemäß Abs. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB) betrifft die erwarteten Fremdkosten für Dichtigkeitsprüfungen an Abwasserkanälen im Wohnungsbestand der Genossenschaft.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR
Abschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten	35.300,00
Aufbewahrungskosten	5.955,00
Altersteilzeit	22.822,90
Summe	64.077,90

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten folgende Erträge von außergewöhnlicher Bedeutung, die nicht von untergeordneter Bedeutung sind:

	EUR
Versicherungserstattungen (Brandschaden u. a.)	128.708,91
Fördergelder	47.213,00
Summe	175.921,91

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegenen Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von € 13.707,65.

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreswerte in Klammern vermerkt):

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	
Erhaltene Anzahlungen	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	
Sonstige Verbindlichkeiten	
Gesamtbetrag	

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten zum 01.01.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-)	Anschaffungs-/Herstellungskosten zum 31.12.2022
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	48.261,86	0,00	0,00	0,00	48.261,86
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	61.881.252,08	944.251,41	-69.797,06	-104.886,38	62.650.820,05
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	583.021,25	0,00	0,00	0,00	583.021,25
Grundstücke ohne Bauten	118.872,69	0,00	0,00	0,00	118.872,69
Betriebs- und Geschäftsausstattung	273.402,12	9.119,77	-5.742,93	0,00	276.778,96
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	104.886,38	104.886,38
	62.856.548,14	953.371,18	-75.539,99	0,00	63.734.379,33
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00
Anlagevermögen insgesamt	63.004.810,00	953.371,18	-75.539,99	0,00	63.882.641,19

insgesamt 31.12.2022	davon				
	Restlaufzeit			gesichert	
	unter 1 Jahr EUR	1 – 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung*
13.051.804,34 (14.280.106,36)	1.273.110,51 (1.241.964,10)	4.418.682,24 (4.530.585,94)	7.360.011,59 (8.507.556,32)	13.051.804,34 (14.280.106,36)	GPR (GPR)
203.918,44 (208.818,10)	4.924,17 (4.899,67)	19.944,11 (19.844,89)	179.050,16 (184.073,54)	203.918,44 (208.818,10)	GPR (GPR)
2.276.352,40 (2.348.325,78)	2.276.352,40 (2.348.325,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
25.594,01 (33.690,38)	25.594,01 (33.690,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
180.772,32 (298.753,36)	180.772,32 (298.753,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
92.666,14 (55.046,66)	86.811,02 (49.107,92)	5.855,12 (5.938,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
15.831.107,65 (17.224.740,64)	3.847.564,43 (3.976.741,21)	4.444.481,47 (4.556.369,57)	7.539.061,75 (8.691.629,86)	13.255.722,78 (14.488.924,46)	

* GPR = Grundpfandrecht

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zuschreibungen	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit		Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2021
			Abgängen	Umbuchungen (+/-)			
€	€	€	€	€	€	€	€
46.658,39	550,92	0,00	0,00	0,00	47.209,31	1.052,55	1.603,47
30.554.655,51	1.111.081,98	-37.894,43	-69.797,06	-104.581,66	31.453.464,34	31.197.355,71	31.326.596,57
539.575,39	621,36	0,00	0,00	0,00	540.196,75	42.824,50	43.445,86
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	118.872,69	118.872,69
245.594,68	21.923,15	0,00	-5.740,93	0,00	261.776,90	15.002,06	27.807,44
0,00	0,00	0,00	0,00	104.581,66	104.581,66	304,72	0,00
31.339.825,58	1.133.626,49	-37.894,43	-75.537,99	0,00	32.360.019,65	31.374.359,68	31.516.722,56
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	100.000,00
31.386.483,97	1.134.177,41	-37.894,43	-75.537,99	0,00	32.407.228,96	31.475.412,23	31.618.326,03

D. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Auf Grundstücken der Genossenschaft sind zu Gunsten der Tochtergesellschaft GeWo Gesellschaft für Wohndienstleistungen mbH Grundpfandrechte bestellt, die zur Sicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (am 31.12.2022: € 97.500,00, Vorjahr: € 110.500,00) dienen. Mit einer Inanspruchnahme wird unter Berücksichtigung der erwarteten Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GeWo nicht gerechnet.

Finanzderivate

Im Geschäftsjahr wurden derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen verwendet. Dem Zinsswap liegt ein Grundgeschäft mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko (Mikro Hedge) zugrunde. Das mit der aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildeten Bewertungseinheit nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag € 2.181.500.

Die Regelungen zur Bildung einer Bewertungseinheit zur kompensatorischen Bewertung der Sicherungsbeziehung werden angewandt. Aufgrund der Betragsidentität und der Kongruenz der Laufzeiten, Zinssätze, Zinsanpassungs- bzw. Zins- und Tilgungstermine gleichen sich die gegenläufigen Wertänderungen bzw. Zahlungsströme während der Laufzeit von Grund- und Sicherungsgeschäft aus.

Der Zinsswap hat zum 31.12.2022 einen Barwert / Marktwert von € -108.943,99; Grundlage ist eine Marktwertberechnung des Kreditinstituts, die die Bewertung der aktuellen Zinskupons mit Marktpreisen sowie die bis zum Bewertungsstichtag aufgelaufenen Stückzinsen berücksichtigt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen i. H. v. insgesamt T€ 128 (Miet- und Leasingverträge).

Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Genossenschaft hält 100 % des gezeichneten Kapitals von € 50.000,00 an der GeWo Gesellschaft für Wohndienstleistungen mbH, Wolfenbüttel. Am 31.12.2022 betrug das Eigenkapital der Gesellschaft € 57.005,65; der Jahresüberschuss € 2.405,31.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Mitglieder des Vorstands) betrug:

	Voll- beschäftigte	davon Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	7	0
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	9	4
	17	4

Darüber hinaus befand sich eine Beschäftigte in einer kaufmännischen Berufsausbildung.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Anfang 2022	2.640
Zugang 2022	135
Abgang 2022	169
Ende 2022	2.606

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 6.554,46 vermindert.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e. V.

Leibnizufer 19, 30169 Hannover

Mitglieder des Vorstandes	
Christoph Kowolik Kaufmann - Vorsitzender -	Remlingen
Uwe Bee Erster Stadtrat a.D.	Hannover

Mitglieder des Aufsichtsrates	
Peter Seiler Diplom-Ingenieur - Vorsitzender -	Wolfenbüttel
Dieter Kertscher Ltd. Vermessungsdirektor a.D. - stellv. Vorsitzender -	Wolfenbüttel
Friedhelm Sliwka Postbeamter a.D.	Wolfenbüttel
Martin Schickram Bankdirektor	Braunschweig

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und Aufsichtsrates.

E. Weitere Angaben / Nachtragsbericht

Dennoch muss die Genossenschaft ausgehend von den aktuellen politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit folgenden Einflüssen umgehen: Es sind wesentliche Kostensteigerungen im Bereich der Energie- und Baukosten sowie der Zinsen zu verzeichnen. Diese Entwicklung führt zu abweichenden Rentabilitätsszenarien bei Bauvorhaben und Modernisierungen sowie einer höheren Belastung der Mieter mit Nebenkosten, welche u. U. zu Ertragsausfällen führen könnten.

Darüber hinaus stellt die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft ganz erhebliche Herausforderungen dar.

Der Vorstand beobachtet aufmerksam die weitere Entwicklung und definiert im Rahmen des Risikomanagements angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

F. Verwendung des Jahresüberschusses

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor,

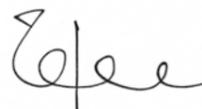
nachdem vom Jahresüberschuss von	+ 1.300.200,32 €
gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung mindestens 10 Prozent in die gesetzliche Rücklage	- 130.021,00 €
und gem. § 39 Abs. 2 i. V. m. § 28 Buchstabe h) der Satzung in andere Ergebnissrücklagen (freie Rücklagen) eingestellt wurden	- 650.100,00 €
zuzüglich des Gewinnvortrages von	+ 214.068,71 €
	<hr/>
den verbleibenden Bilanzgewinn von	734.148,03 €
wie folgt zu verwenden:	
Einstellung in andere Ergebnissrücklagen (freie Rücklagen) gem. § 39 Abs. 2 i. V. m. § 28 Buchstabe h) der Satzung	400.000,00 €
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 Prozent auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 1. Januar 2022 von € 2.876.846,48. (Differenz aus Rundung € 0,06)	115.073,80 €
	<hr/>
Gewinnvortrag	<u>219.074,23 €</u>

Wolfenbüttel, den 16.05.2023

Der Vorstand



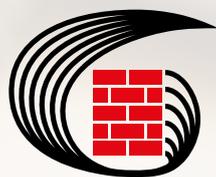
Kowolik



Bee

Übersicht über den Hausbesitz

Lage des Grundstücks	Häuser	Wohnungen	Garagen/ Carpports	Stellplätze
Ackerstraße 9,10,11	3	20	8	-
Adersheimer Straße 28, 30, 32, 34, 36, 38,40	7	54	51	26
Ahlumer Straße 58 A	1	1	2	-
Alte Dorfstraße 6/8, 7/9, 20-24, 26/28	9	44	5	3
Aueweg 38, 40, 42, 44	4	16	-	-
Am Brückenbach 1-11, 15-21, 23, 25-60	47	278	66	7
Blücherstraße 1, 14, 30	3	11	-	-
Dr.-Heinrich-Jasper-Straße 77/79, 98/100, 102/104	6	34	-	-
Ernst-Moritz-Arndt-Straße 110/112, 114/116, 165/167, 169/171	8	76	5	-
Elbinger Straße 30, 32, 34, 36, 38	5	38	6	-
Frankfurter Straße 22-34	7	24	-	4
Friedrich-Ebert-Straße 4, 4A	2	12	-	-
Grauhofstraße 21, 23, 25, 27	4	30	-	12
Grüssauer Straße 2, 4, 6, 8, 10, 12	6	38	-	-
Grünwaldstraße 8	1	4	-	4
Holbeinstraße 14, 16	2	12	6	-
Jahnstraße 33, 35, 37	3	17	9	-
Juliusweg 2	1	17	0	17
Karl-von-Hörsten-Straße 12	1	6	-	-
Lindener Straße 14, 52/54	3	16	-	-
Ringstraße 5-7, 9/11, 13/15, 18-32, 34-57	47	292	36	39
Schützenstraße 27, 29, 31	3	18	-	-
Töpferstraße 12 a, 13 a, 13 b	3	18	6	5
Westring 1-31	37	181	46	15
Wichernstraße 8, 10, 16, 18, 20, 22, 24, 26	8	76	9	-
Zickerickstraße 5/6, 11 a, b, c	5	30	-	5
Bestand	226	1.363	255	137



**Gemeinnützige
Wohnstätten eG**
Wolfenbüttel

Adersheimer Straße 28 - 38304 Wolfenbüttel

Telefon 0 53 31 / 95 90-0
Telefax 0 53 31 / 95 90-99

info@wohnstaetten-wolfenbuettel.de
www.wohnstaetten-wolfenbuettel.de