



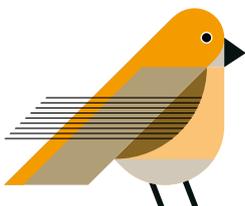
Kreis Wohnstätten
Genossenschaft
Halle Westfalen eG

Geschäftsbericht 2023

Zuhause tut gut.



	Seite
Unternehmensdaten und Organe _____	3
Bericht des Vorstandes _____	4
Bericht des Aufsichtsrates _____	9
Jahresabschluss _____	
1. Bilanz zum 31. Dezember 2023 _____	10
2. GuV-Rechnung für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 _____	12
3. Anhang _____	14



Firma und Sitz der Genossenschaft:	Kreiswohntätigen Genossenschaft Halle (Westf.) eG Kättkenstr. 33, 33790 Halle (Westf.)
Kontakt:	Postfach 1362, 33778 Halle (Westf.) Telefon: 05201 8157-0 Telefax: 05201 8157-30 info@kwg-halle.de www.kwg-halle.de
Gründung der Genossenschaft:	02.04.1936
Genossenschaftsregister:	Nr. 148 Amtsgericht Gütersloh
Geschäftsanteil:	160,00 € (Es besteht keine Nachschusspflicht)
Geschäftsguthaben der am 31.12.2023 verbleibenden Mitglieder:	2.678.955,44 €
Prüfungsverband:	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf
Mitgliedschaften:	GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V., Düsseldorf
Aufsichtsrat:	Elke-Maria Hardieck, Kauffrau, Halle (Westf.), Vorsitzende Helga Lange, Lehrerin, Halle (Westf.), stellv. Vorsitzende Sven-Georg Adenauer, Landrat, Rheda-Wiedenbrück Henning Bauer, Sparkassenvorstand, Halle (Westf.) Roswitha Buczilowski, Rentnerin, Halle (Westf.) Rolf Meise, Zimmermeister, Steinhagen Michael Meyer-Hermann, Bürgermeister, Versmold Gerold Momann, Sparkassenvorstand, Versmold Dirk Speckmann, Bürgermeister, Borgholzhausen Thomas Tappe, Bürgermeister, Halle (Westf.) Marion Weike, Bürgermeisterin a. D., Werther (Westf.)
Vorstand:	Sven Eisele, hauptberuflich Heinrich Brameyer, nebenberuflich
Prokurist:	Sascha Damnitz

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Das Geschäftsjahr 2023 ist für die Kreiswohnstättengenossenschaft Halle (Westf.) eG positiv verlaufen. Mit einem Jahresüberschuss von rd. 996 T€ wurden die wirtschaftlichen Ziele erreicht.

Wohnungsbestand und Geschäftstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2023 hat sich der Wohnungsbestand unserer Genossenschaft durch die Fertigstellung von sechs frei finanzierten Mietwohnungen, Sandkamp 20 in Halle (Westf.), sowie durch den Rückbau von acht Wohnungen, Finkenstr. 14 und 16 in Steinhagen, um insgesamt zwei Wohnungen auf 1.775 Wohnungen verringert. Zusätzlich wurde eine Tagespflegestation (ebenfalls Sandkamp 20 in Halle (Westf.)) fertiggestellt. In 2023 wurde mit dem Neubau von 11 öffentlich geförderten Wohnungen in Steinhagen, Finkenstr. 12, begonnen.

Die Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit unserer Genossenschaft wurde im Geschäftsjahr 2023 weiterhin durch stark gestiegene Arbeits- und Materialpreise beeinflusst. Insbesondere bei der Instandhaltung und Modernisierung kam es zu deutlichen Verzögerungen bei der Abwicklung von Aufträgen. Besonders betroffen waren die Gewerke Heizung und Sanitär.

Die KWG verfügt am 31.12.2023 über 1.775 eigene Mietwohnungen, die sich auf fünf Standorte im Norden des Kreises Gütersloh wie folgt verteilen:

	Wohnungen	m ² Wfl.	davon öffentl. gef. Wohnungen
Halle (Westf.)	727	46.824,93	93
Steinhagen	501	33.610,83	54
Versmold	256	16.112,30	15
Werther (Westf.)	227	13.376,03	79
Borgholzhausen	64	4.337,90	11
	<u>1.775</u>	<u>114.261,99</u>	<u>252</u>

Hinzu kommen noch 17 gewerbliche und sechs sonstige Einheiten mit einer Nutzfläche von 2.080,28 m² sowie 561 Stellplätze und Einstellplätze in Garagen, Carports und Tiefgaragen.

Im Umlaufvermögen hält die KWG 4.953 m² nicht bebauungsfähiges verpachtetes Ackerland.

Lokaler Wohnungsmarkt

Auch im Geschäftsjahr 2023 konnte eine hohe Nachfrage auf dem heimischen Wohnungsmarkt verzeichnet werden. Nach wie vor sind deutliche Nachfrageüberhänge bei allen Wohnungsgrößen festzustellen, wobei insbesondere öffentlich geförderte Wohnungen und frei finanzierte Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment nachgefragt werden. Eine Entspannung der Nachfragesituation ist kurzfristig nicht zu erwarten.

Leerstand und Fluktuation

Am 31.12.2023 standen 23 (2022 = 41) Wohnungen leer. Das entspricht 1,3 % (2022 = 2,3 %) des Wohnungsbestandes. Bereinigt um den strategischen, also gewollten Leerstand von sechs Wohnungen, waren am Bilanzstichtag lediglich 17 Wohnungen nicht vermietet. Das entspricht einer Leerstandsquote von 0,96 %.

Die Anzahl der Mieterwechsel hat sich mit 134 (2022 = 152) gegenüber dem Vorjahr verringert. Die Fluktuationsquote in 2023 beträgt 7,5 % (2022 = 8,6 %). Bei den Kündigungsgründen dominieren Arbeitsplatz- oder Ortswechsel und altersbedingte Gründe. 22 Mieter haben einen Wohnungstausch bei unserer Genossenschaft vorgenommen. Die Zahl der kurzfristigen Mietverhältnisse (Mietdauer weniger als zwei Jahre) ist nahezu konstant geblieben; sie beläuft sich im Geschäftsjahr auf 18 Mietverhältnisse (VJ = 19).

Neubau Sandkamp in Halle (Westf.)

Im Baugebiet Sandkamp ist geplant, neben der bereits fertig gestellten Tagespflegestation mit sechs Mietwohnungen noch zwei weitere Gebäude mit insgesamt 24 Mietwohnungen (davon 12 öffentlich gefördert) zu errichten. Der ursprünglich für 2022 vorgesehene Baubeginn für ein Gebäude mit 12 öffentlich geförderten Mietwohnungen wurde wegen des Wegfalls der KfW-55-Förderung sowie des starken Anstieges der Baupreise zunächst verschoben. Unsere Genossenschaft beabsichtigt, im Herbst 2024 mit den Bauarbeiten zu beginnen. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass die Wohnungsbauförderung durch das Land NRW bewilligt wird.

Erneuerung der Finkenstraße in Steinhagen/Amshausen

Im Baugebiet Finkenstraße in Steinhagen/Amshausen setzt unsere Genossenschaft bestandsersetzenden Neubau um. Insgesamt werden dort 10 Gebäude mit 40 Wohnungen zurückgebaut und durch fünf Gebäude mit 54 Wohnungen ersetzt. Ein erster Neubau, Finkenstr. 13, mit 12 öffentlich geförderten Mietwohnungen wurde bereits in

2022 von den Mietern bezogen. Der zweite Ersatzneubau mit 11 öffentlich geförderten Mietwohnungen, Finkenstr. 10, wurde zum 01.02.2024 fertiggestellt. In 2023 wurden dann zwei weitere Bestandsgebäude mit ebenfalls acht Mietwohnungen zurückgebaut und im Anschluss mit den Bauarbeiten für weitere 11 öffentlich geförderten Mietwohnungen, Finkenstr. 12, begonnen. Mit der Fertigstellung wird für Herbst 2024 gerechnet.

Instandhaltung und Modernisierung

In die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes hat unsere Genossenschaft im Geschäftsjahr 2023 mit insgesamt 3.717 T€ wieder erhebliche Mittel investiert. Von dem Gesamtbetrag können 2.409 T€ direkt der Instandhaltung zugeordnet werden. Für die energetische Modernisierung wurden 1.308 T€ (davon als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert = 1.262 T€) aufgewendet.

Umsatzstärkste Gewerke waren Arbeiten im Rahmen von Wohnungsmodernisierungen (993 T€), Heizungsarbeiten (486 T€), Malerarbeiten (430 T€) und Tischlerarbeiten (230 T€).

In den Jahren 2021 – 2025 sollen im Quartier Ackerstraße in Versmold insgesamt 69 Wohnungen aus den Baujahren 1970 bis 1973 energetisch modernisiert werden. In 2023 haben die Arbeiten an den Hauseingängen Ackerstr. 18 und 20 begonnen. Neben der Dämmung der Gebäudehülle werden durch die KWG bereits zum dritten Mal Luft-Wasser-Wärmepumpen für die Wärmeerzeugung bei der Modernisierung eingesetzt. Die umfangreichen Maßnahmen werden durch das Programm BEG-Einzelmaßnahmen des Bafa gefördert. Bei der obligatorischen Neugestaltung der Außenanlagen (Wegeflächen, PKW-Stellplätze) werden Leerrohre verlegt, um bei Bedarf Lademöglichkeiten für E-PKW anbieten zu können.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um 197 T€ (1,9 %) gestiegen. Im Einzelnen ergab sich bei den Umsatzerlösen aus Sollmieten (incl. Zuschüsse) eine Steigerung von 232 T€ und bei Erlösen aus Umlageabrechnungen eine Verringerung um 35 T€.





NEUES WOHNQUARTIER FINKENSTRASSE

II. Finanzielle Leistungsindikatoren

	2023	2022	2021	2020	2019
bilanzielle Eigenkapitalquote in %	57,7	58,7	58,9	58,7	55,9
Eigenkapitalrentabilität in %	2,6	3,4	4,0	3,2	2,9
Cashflow in T€	3.198	3.388	3.573	3.287	3.120
Wohnungsbestand	1.775	1.777	1.773	1.773	1.773
Durchschnittliche monatl. Sollmiete/m ² Wfl. in €	5,25	5,14	5,10	5,04	4,94
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten absolut in T€ (Fremdkosten)	3.717	3.170	2.865	3.058	4.649
Fluktuationsquote in %	7,5	8,6	7,8	8,2	8,5
Leerstandsquote am Bilanzstichtag in %	1,3	2,3	2,2	1,8	2,1

III. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2023 schloss wirtschaftlich mit einem Jahresüberschuss von 996 T€ ab. Das Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2023	2022	Differenz
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	963	1.467	-504
sonstige Geschäftsvorfälle	70	68	2
Finanzergebnis	27	2	25
neutrales Ergebnis	-58	-247	189
Ertragsteuern	-6	-8	2
Jahresüberschuss	996	1.282	-286

IV. Vermögenslage

	2023		2022	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	59.196	87,5	56.665	87,4
Umlaufvermögen und RAP	8.424	12,5	8.137	12,6
	67.620	100,0	64.802	100,0
Fremdmittel und RAP	28.609		26.740	
Reinvermögen	39.011		38.062	
./.Reinvermögen am Jahresanfang	38.062		36.809	
Zuwachs des Reinvermögens	949		1.253	

Das Anlagevermögen der KWG beträgt 59.196 T€ und macht 87,5 % der Bilanzsumme aus. Es ist zu 100,0 % durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

V. Kapitalstruktur

	2023		2022	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	39.011	57,7	38.062	58,7
Rückstellungen	267	0,4	262	0,4
Verbindlichkeiten	28.022	41,4	26.139	40,4
Rechnungsabgrenzungsposten	320	0,5	339	0,5
Gesamtkapital	67.620	100,0	64.802	100,0

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen und beträgt 39.011 T€

Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 2.818 T€ gestiegener Bilanzsumme 57,7 %.

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

VI. Chancen und Risiken

Unsere Genossenschaft verfügt über einen attraktiven und größtenteils modernisierten Wohnungsbestand, so dass wir auch in Zukunft eine gute Vermietungsquote und ein stabiles Mietenniveau erwarten, zumal der Wohnungsbedarf durch die weiter anhaltende Zuwanderung wachsen wird. Gleichzeitig erweitern wir durch Neubauvorhaben unseren Wohnungsbestand um Wohnungen mit modernen Grundrissen und einer hohen Energieeffizienz und steigern damit die Attraktivität unserer Wohnungsangebote.

Andererseits können die langfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen des Krieges in der Ukraine noch nicht in Gänze beurteilt werden. Es muss davon ausgegangen werden, dass Erzeugerpreise inflationsbedingt weiter steigen und die Zahlungsfähigkeit unserer Mieter negativ beeinflussen. Hinzu kommt, dass internationale Lieferketten nach wie vor nicht wie gewohnt funktionieren und die Verfügbarkeit von Produkten (Baustoffe, Dämm-Material, Heizungstechnik) weiterhin eingeschränkt wird. Hinzu kommen Risiken aus den stark gestiegenen Energiepreisen sowie aus einer absehbaren gesetzlichen Verpflichtung zum Austausch von Heizungen mit fossilen Brennstoffen. Daher ist davon auszugehen, dass sich für unsere Genossenschaft Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus Verzögerungen und Kostensteigerungen bei der Durchführung



Finkenstraße 10 in Amshausen



von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts und der Liquiditäts- und ergebniswirksamen Größenordnungen noch nicht abschließend beurteilt werden.

VII. Ausblick

Die KWG wird auch in den kommenden Jahren die Qualität des eigenen Wohnungsbestandes weiter verbessern. Das geschieht zum einen durch die energetische Modernisierung des Altbestandes. So ist für die Jahre 2024 – 2025 die energetische Modernisierung der Häuser Ackerstr. 22/24 mit insgesamt 18 Wohnungen geplant. Ein weiterer Baustein für die Qualitätsverbesserung ist der Neubau. Durch die für 2024 geplante Fertigstellung von 22 öffentlich geförderten Mietwohnungen in den Häusern Finkenstr. 10 und 12 in Steinhausen wird unser Wohnungsbestand um hochwertige Wohnungen ergänzt. Inwieweit in den Jahren 2024 ff. mit weiteren Neubauvorhaben begonnen wird, hängt maßgeblich von der Verfügbarkeit von Fördermitteln und den Förderbedingungen sowie von der weiteren Entwicklung der Baukosten und der Verfügbarkeit von Handwerkerkapazitäten und Baumaterialien ab. Grundsätzlich gehen wir von einer weiterhin stabilen Nachfrage aus, und erwarten auch für die kommenden Geschäftsjahre positive Jahresergebnisse. Die Eigenkapitalbasis unserer Genossenschaft wird dadurch weiter gestärkt werden.

VIII. Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung fand am 20.09.2023 statt. Es wurden der Jahresabschluss 2022 und der Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes genehmigt. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt. In den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurde über alle nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und soweit erforderlich dazu Beschlüsse gefasst. Erforderliche Protokolle wurden erstellt.

Halle (Westf.), 10.07.2024

**Kreiswohnstättengenossenschaft
Halle (Westf.) eG**

gez. Eisele
(Vorstand)

gez. Brameyer
(Vorstand)

Im Geschäftsjahr 2023 hat sich der Aufsichtsrat in vier gemeinsamen Sitzungen vom Vorstand über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge sowie die wirtschaftliche Lage und Entwicklung der KWG informieren lassen. Dazu gehörten insbesondere die regelmäßige Berichterstattung über den Stand der geplanten Erneuerung des Wohngebietes Finkenstraße in Steinhagen/Amshausen (Abriss der Bestandsbauten mit anschließendem Ersatzneubau) sowie über weitere geplante Bauvorhaben. Die vom Vorstand mündlich und schriftlich gegebenen Berichte wurden eingehend erörtert und die notwendigen Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat und Prüfungsausschuss haben sich während der gesetzlichen Prüfung von der Verbandsprüfung informieren lassen.

Die Mitgliederversammlung fand am 20.09.2023 statt. Der Prüfungsbericht des Verbandes der Wohnungs- und

Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf vom 07.07.2023 bestätigt, dass die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt wurden.

Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen nachgekommen.

In der Mitgliederversammlung wird der Aufsichtsrat beantragen, den Jahresabschluss und den Gewinnverteilungsvorschlag zu beschließen sowie dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Halle (Westf.), 10.07.2024

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates
gez. Elke-Maria Hardieck



Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
I. Anlagevermögen			
A. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		10.229,00	14.959,00
B. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	55.215.092,17		54.252.494,26
2. Grundstücke mit anderen Bauten	2.196,46		2.196,46
3. Grundstücke ohne Bauten	330.577,00		330.577,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	51.990,00		66.988,00
5. Anlagen im Bau	3.512.463,06		1.977.887,89
6. Bauvorbereitungskosten	67.731,01	59.180.049,70	13.637,97
C. Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		5.775,00	5.925,00
Anlagevermögen insgesamt		59.196.053,70	56.664.665,58
II. Umlaufvermögen			
A. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1,00		1,00
2. Unfertige Leistungen	4.016.040,55		3.169.816,81
3. Andere Vorräte	51.992,28	4.068.033,83	51.689,49
B. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	26.055,47		22.128,04
2. Sonstige Vermögensgegenstände	421.037,17	447.092,64	241.314,67
C. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.899.781,77	4.634.310,38
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.722,08	18.130,78
Bilanzsumme		67.619.684,02	64.802.056,75

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
I. Eigenkapital			
A. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	108.480,00		109.440,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.678.955,44		2.645.231,10
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	2.787.435,44	2.060,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	(4.884,56)		(848,90)
B. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	5.656.552,77 (100.000,00)		5.556.552,77 (200.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	8.620.177,19 (0,00)		8.620.177,19 (200.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	21.050.797,25 (803.869,72)	35.327.527,21	20.246.927,53 (975.368,84)
C. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	995.775,52		1.281.952,00
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-100.000,00	895.775,52	-400.000,00
Eigenkapital insgesamt		39.010.738,17	38.062.340,59
II. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellung	757,00		7.082,50
2. Sonstige Rückstellungen	265.923,46	266.680,46	254.773,53
III. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.727.063,14		19.536.677,61
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.784.560,82		1.854.798,89
3. erhaltene Anzahlungen	4.293.181,09		3.635.235,15
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	135.065,93		131.998,59
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.063.019,47		960.962,31
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern:	19.466,53 (1.233,85)	28.022.356,98	18.789,56 (1.734,54)
IV. Rechnungsabgrenzungsposten		319.908,41	339.398,02
Bilanzsumme		67.619.684,02	64.802.056,75

Für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.613.859,04		10.417.075,31
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>16.113,39</u>	10.629.972,43	<u>19.541,62</u>
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		846.223,74	-62.023,44
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		83.314,00	70.074,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		276.702,34	268.735,48
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		<u>6.426.180,24</u>	<u>4.962.856,91</u>
6. Rohergebnis		5.410.032,27	5.750.546,06
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.013.699,10		1.005.426,41
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung und Unterstützung	<u>292.308,27</u>	1.306.007,37	<u>280.257,17</u>
davon für Altersversorgung:	(71.096,09)		(69.031,43)
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.219.880,21	2.123.351,57
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		477.497,82	621.527,57
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		37,50	37,50
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		26.766,68	1.484,75
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		179.717,68	195.338,52
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>6.094,62</u>	<u>8.164,00</u>
14. Ergebnis nach Steuern		1.247.638,75	1.518.003,07
15. Sonstige Steuern		<u>251.863,23</u>	<u>236.051,07</u>
16. Jahresüberschuss		995.775,52	1.281.952,00
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>100.000,00</u>	<u>400.000,00</u>
18. Bilanzgewinn		895.775,52	881.952,00



Tagespflege und 6 Mietwohnungen im Quartier Sandkamp in Halle

A. Allgemeine Angaben

Die Kreiswohntättingenossenschaft Halle (Westf.) eG hat ihren Sitz in Halle (Westf.) und ist beim Amtsgericht Gütersloh unter Nummer GnR 148 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften für Genossenschaften aufgestellt.

Die Kreiswohntättingenossenschaft Halle (Westf.) eG ist eine kleine Genossenschaft i. S. d. § 267 HGB i. V. m. § 336 Abs. 2 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 - 5 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 150 netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Anlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzliche außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. In die Herstellungskosten sind Kosten der allgemeinen Verwaltung bei Modernisierungen und Neubau in Höhe

von 83,3 T€ einbezogen worden. Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Abschreibungssätze/Nutzungsdauern zugrunde:

Grundstücke mit Wohnbauten

- a. bei Wohngebäuden auf der Basis von 2 % der Herstellungskosten
- b. bei Garagen auf eine angenommene Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren
- c. das selbstgenutzte Bürogebäude auf eine Gesamtnutzungsdauer von 74 Jahren
- d. bei Außenanlagen mit 10 %

Betriebs- und Geschäftsausstattung mit Abschreibungssätzen von 4,35 % - 33,33 %.

Abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben, wenn die Anschaffungskosten für den einzelnen Vermögensgegenstand 800 € netto nicht übersteigen.

Ausleihungen sind grundsätzlich zum Nominalwert bilanziert.

Bei der Bewertung des Umlaufvermögens wird das Niederstwertprinzip beachtet.

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Diese wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt, wobei ein Betrag von 50.000,00 € pauschal wertberichtigt wurde.

Andere Vorräte werden wie folgt bewertet:

- a. Öl- und Pelletstände: Die Bewertung entspricht den Einstandspreisen, wobei bezüglich der Verbrauchsfolge Fifo (First in first out) unterstellt wird,
- b. Reparaturmaterial: Das Reparaturmaterial wurde in Gruppen von gleichartigen Vermögensgegenständen zusammengefasst, und für jede Gruppe von Vermögensgegenständen wurde ein einfach gewogener Durchschnittswert ermittelt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag bei-

zuliegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Zur Abdeckung des allgemeinen Kreditrisikos bei Forderungen aus der Vermietung wird eine Pauschalwertberichtigung von 10.000,00 € auf die nicht einzelwertberichtigten Forderungen gebildet. Uneinbringliche bzw. zweifelhaft zu realisierende Forderungen wurden abgeschrieben.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Die sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft im Wesentlichen Tilgungsnachlässe im Rahmen der sozialen Wohnraumversorgung, die entsprechend der Dauer der Mietpreisbindung aufgelöst werden.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

Unfertige Leistungen

In der Position unfertige Leistungen werden die noch abzurechnenden umlagefähigen Betriebskosten einschließlich Heizkosten und Grundsteuern von insgesamt 4.016.040,55 € (2022 = 3.169.816,81 €) ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen wie im Vorjahr nicht.

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem Anlagenspiegel 2023 dargestellt.

ANLAGENSPIEGEL	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	Zuschrei- bungen	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten
	01.01.2023	des Geschäftsjahres				31.12.2023
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände						
entgeltlich erworbene Lizenzen	155.114,19	0,00	0,00	0,00	0,00	155.114,19
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	114.155.269,32	1.156.976,77	180.957,53	1.998.941,57	0,00	117.130.230,13
Grundstücke mit anderen Bauten	37.164,93	0,00	0,00	0,00	0,00	37.164,93
Grundstücke ohne Bauten	330.577,00	0,00	0,00	0,00	0,00	330.577,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	505.616,81	7.183,44	14.173,03	0,00	0,00	498.627,22
Anlagen im Bau	1.977.887,89	3.533.296,78	0,00	-1.998.721,61	0,00	3.512.463,06
Bauvorbereitungskosten	13.637,97	54.313,00	0,00	-219,96	0,00	67.731,01
	117.020.153,92	4.751.769,99	195.130,56	0,00	0,00	121.576.793,35
Finanzanlagen						
Sonstige Ausleihungen	5.925,00	0,00	150,00	0,00	0,00	5.775,00
Anlagevermögen gesamt	117.181.193,11	4.751.769,99	195.280,56	0,00	0,00	121.737.682,54



Tagespflege im Quartier Sandkamp in Halle

kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2023 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit			kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2023 €	Buchwert 31.12.2023 €	Buchwert 31.12.2022 €
		Zugängen/ Zuschreibungen €	Abgängen €	Umbuchungen +/- €			
140.155,19	4.730,00	0,00	0,00	0,00	144.885,19	10.229,00	14.959,00
59.902.775,06	2.192.968,77	0,00	180.605,87	0,00	61.915.137,96	55.215.092,17	54.252.494,26
34.968,47	0,00	0,00	0,00	0,00	34.968,47	2.196,46	2.196,46
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	330.577,00	330.577,00
438.628,81	22.181,44	0,00	14.173,03	0,00	446.637,22	51.990,00	66.988,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.512.463,06	1.977.887,89
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	67.731,01	13.637,97
60.376.372,34	2.215.150,21	0,00	194.778,90	0,00	62.396.743,65	59.180.049,70	56.643.781,58
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.775,00	5.925,00
60.516.527,53	2.219.880,21	0,00	194.778,90	0,00	62.541.628,84	59.196.053,70	56.664.665,58



Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitsspiegel:

Verbindlichkeitspiegel 2023	insgesamt am 31.12.2023 €	davon Restlaufzeit				gesichert €	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr €	größer 1 Jahr €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.727.063,14 (19.536.677,61)	1.166.616,54 (1.033.806,73)	19.560.446,60 (18.502.870,88)	3.732.220,76 (4.068.113,17)	15.828.225,84 (14.434.757,71)	20.727.063,14 (19.536.677,61)	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.784.560,82 (1.854.798,89)	70.249,48 (70.238,09)	1.714.311,34 (1.784.560,80)	281.112,57 (281.066,66)	1.433.198,77 (1.503.494,14)	1.784.560,82 (1.854.798,89)	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	4.293.181,09 (3.635.235,15)	4.293.181,09 (3.635.235,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	135.065,93 (131.998,59)	135.065,93 (131.998,59)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.063.019,47 (960.962,31)	1.063.019,47 (960.962,31)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	19.466,53 (18.789,56)	19.466,53 (18.789,56)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
(Vorjahreszahlen in Klammern)	28.022.356,98 (26.138.462,11)	6.747.599,04 (5.851.030,43)	21.274.757,94 (20.287.431,68)	4.013.333,33 (4.349.179,83)	17.261.424,61 (15.938.251,85)	22.511.623,96 (21.391.476,50)	

D. Erläuterung zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge angefallen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen angefallen.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2023	2.353	16.538
Zugang 2023	213	1.069
Abgang 2023	152	833
Ende 2023	2.414	16.774

Die Genossenschaftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 33.724,34 € erhöht.

Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6	4
Technische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	4	2
	13	6

Außerdem wurde durchschnittlich eine Auszubildende beschäftigt.

Die KWG ist Mitglied bei den „Kommunale Versorgungskassen Westfalen-Lippe“ (kvw) Münster und hat für die Belegschaft eine zusätzliche Altersversorgung abgeschlossen. Im Jahr 2023 sind 58.895,71 € an Beiträgen gezahlt worden.

Die Beitragssätze betragen für das Jahr 2023 insgesamt 7,75 % (Beitrag = 4,5%; Sanierungsgeld = 3,25%).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für laufende Baumaßnahmen im Anlagevermögen fallen noch Herstellungskosten von 3.001 T€ an. Dem stehen noch zu valutierende Fremdmittel in Höhe von 2.780 T€ gegenüber.

Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr:

Elke-Maria Hardieck, Kauffrau, Halle (Westf.), Vorsitzende
Helga Lange, Lehrerin, Halle (Westf.), stellv. Vorsitzende
Sven-Georg Adenauer, Landrat, Rheda-Wiedenbrück
Henning Bauer, Sparkassenvorstand, Halle (Westf.)
Roswitha Buczilowski, Rentnerin, Halle (Westf.)
Rolf Meise, Zimmermeister, Steinhagen
Michael Meyer-Hermann, Bürgermeister, Versmold
Gerold Momann, Sparkassenvorstand, Versmold
Dirk Speckmann, Bürgermeister, Borgholzhausen
Thomas Tappe, Bürgermeister, Halle (Westf.)
Marion Weike, Bürgermeisterin a. D., Werther (Westf.)

Vorstand

Sven Eisele	hauptberuflich
Heinrich Brameyer	nebenberuflich

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Organmitglieder.

Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 995.775,52 €. Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung vor, den sich nach der Einstellung in die gesetzliche Rücklage ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 895.775,52 € wie folgt zu verwenden:

Vortrag auf neue Rechnung	816.740,60 €
Ausschüttung einer Brutto-Dividende von 3 % von 2.634.497,54 € =	<u>79.034,92 €</u>
Bilanzgewinn	<u><u>895.775,52 €</u></u>

Halle (Westf.), 10.07.2024

**Kreiswohnstättengenossenschaft
Halle (Westf.) eG**

gez. Eisele
(Vorstand)

gez. Brameyer
(Vorstand)



**Kreis Wohnstätten
Genossenschaft**
Halle Westfalen eG

**Kreis Wohnstätten
Genossenschaft**

Halle Westfalen eG

Kättkenstr. 33 · 33790 Halle (Westf.)

Telefon 05201 8157-0 · Telefax 05201 8157-30

info@kwg-halle.de · www.kwg-halle.de

