GESCHÄFTSBERICHT
2022

SPAR BAU
WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
... gewohnt besser!

KENNZAHLEN

Stichtag: jeweils 31.12. des Jahres

		2022	2021	2020	2019
BESTAND					
Wohnungen		3.611	3.475	3.475	3.475
Garagen / Stellplätze		1.175	1.020	1.034	1.034
Gewerbliche Einheiten		16	15	16	15
Wohnfläche	m^2	248.329	236.883	236.646	236.400
Nettokaltmieten	€ / m^2	6,41	6,01	5,96	5,89
Leerstandsquote	%	0,00	0,06	0,14	0,26
GENOSSENSCHAFT					
Mitglieder		9.965	9.826	9.618	9.433
Geschäftsanteile		41.986	42.982	43.427	44.047
Geschäftsguthaben	Mio. €	12,9	13,2	13,4	13,5
FINANZEN					
Bilanzsumme	Mio. €	195,0	171,7	149,4	126,7
Eigenkapital	Mio. €	96,7	92,2	88,3	84,8
Eigenkapitalquote	%	49,6	53,7	59,1	67,0
Jahresüberschuss	Mio. €	5,1	4,5	3,9	3,9
PERSONAL					
Beschäftigte (mit Vorstand u. Auszubildenden)		26	26	27	28
davon in Teilzeit		6	6	6	7
davon Auszubildende		3	3	3	3

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Geschäftsbericht teilweise auf eine geschlechtsneutrale Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat ausschließlich redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

INHALT

DIE GENOSSENSCHAFT

Vorwort des Vorstandes 5

Organe der Genossenschaft 9

Mitglieder der Vertreterversammlung 10

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Grundlagen des Unternehmens 15

Wirtschaftsbericht 15

Rahmenbedingungen 15

Geschäftsverlauf 16

Wirtschaftliche Lage des Unternehmens 18

Vermögenslage 18

Finanzlage 19

Ertragslage 20

Finanzielle Leistungsindikatoren 23

Risiko- und Chancenbericht 26

Risiken der künftigen Entwicklung 26

Chancen der künftigen Entwicklung 28

Prognosebericht 29

JAHRESABSCHLUSS

Gewinn- und Verlustrechnung 2022 33

Bilanz zum 31. 12. 2022 34

Anhang 2022 38

AUFSICHTSRAT

Bericht des Aufsichtsrates 49

INHALT

VORWORT DES VORSTANDES

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit nunmehr fast 130 Jahren stellt die SPAR + BAU die qualitätsvolle, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung unserer Genossenschaftsmitglieder sicher. In diesen 130 Jahren hat die SPAR + BAU eine sehr wechselhafte Geschichte durchlebt: Die Gründungsphase zur Zeit des Deutschen Kaiserreiches, die verheerenden Auswirkungen von zwei Weltkriegen, die Zeit des Wiederaufbaus, die Wirtschaftswunderjahre, die globale Ölkrise, die Weltfinanzkrise und zuletzt die Corona-Pandemie und die Ukraine-Krise, um nur einige zu nennen. Trotz in großen Teilen widriger Rahmenbedingungen hat sich die SPAR + BAU über die Jahrzehnte zur größten Wohnungsbaugenossenschaft Nordwest-Niedersachsens mit einem Wohnungsbestand von aktuell über 3.600 Einheiten entwickelt.

In den letzten Dekaden konnte die SPAR + BAU ihr wirtschaftliches Fundament solide ausbauen und zum Wohl der Genossenschaftsmitglieder überdurchschnittlich hohe Investitionen in den Wohnungsbestand vornehmen. Mit diesen Investitionen ist die SPAR + BAU auch ein Garant für das lokale Handwerk, der bestehende Arbeitsplätze sichert und neue Arbeitsplätze schafft.

Wir verstehen uns heute als modernes Dienstleistungsunternehmen für die Mitglieder unserer Genossenschaft und mit unseren Neubau- und Modernisierungsprojekten auch als verlässlichen städtebaulichen Partner unserer Heimatstadt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte der Jahresüberschuss erstmals auf über 5 Mio. € gesteigert werden. Eckpfeiler der langen wirtschaftlichen Erfolgsgeschichte der SPAR + BAU ist neben der strategischen Unternehmensausrichtung vor allem unser genossenschaftliches Geschäftsmodell.

Richtige Freude anlässlich des guten Jahresabschlusses will sich bei uns aufgrund der sich immer weiter verschlechternden Rahmenbedingungen aktuell allerdings nicht einstellen. Explodierende Bau- und Energiekosten, steigende Darlehenszinsen, immer strengere regulatorische Anforderungen und eine deutlich verschlechterte Förderkulisse bereiten uns und auch allen anderen Wohnungsunternehmen ernsthafte Sorgen.
Der Präsident des Gesamtverbands der Wohnungswirtschaft (GdW), Axel Gedaschko, hat diesen Vierklang aus unserer Sicht sehr zutreffend als „perfekten Sturm“ bezeichnet.

Was uns besonders beunruhigt ist, dass trotz aller Einwände der verschiedenen Verbände und Experten die politischen Zielvorgaben für die Immobilienwirtschaft in Brüssel und Berlin immer weiter verschärft werden.

Der Klimaschutz ist unbestritten eines der vorrangigsten Ziele unserer Zeit. Auch wir sehen uns selbstverständlich in der Pflicht, weitere energetische Investitionen in den Wohnungsbestand voranzutreiben. Daher erarbeiten wir für unsere Genossenschaft derzeit eine Klimastrategie für die nächsten zwanzig Jahre. Der politisch geforderten Klimaneutralität des gesamten Wohnungsbestandes bis 2045 werden wir damit zwar ein Stück näher kommen, die politische Zielvorgabe betrachten wir bei den aktuellen Rahmenbedingungen jedoch als Utopie. Einfach umsetzbare Musterlösungen für die klimaneutrale Ausgestaltung der Wohnquartiere existieren nicht, die vorhandene Technik steckt weitestgehend noch in den Kinderschuhen und ist in vielen Fällen nicht bezahlbar oder die Umsetzung scheitert an bürokratischen Hürden.

Vor diesem Hintergrund sozial, ökologisch und ökonomisch verantwortungsvoll zu agieren, gleicht mittlerweile daher der Quadratur des Kreises. Damit die sozial orientierte Wohnungswirtschaft auch in Zukunft faire und bezahlbare Mieten anbieten kann, muss die Politik endlich wieder Verantwortung übernehmen, Ziele überdenken und die Förderkulisse anpassen.

Nicht zuletzt aufgrund der deutlich verschlechterten Rahmenbedingungen soll der erwirtschaftete Jahresüberschuss mit Zustimmung des Aufsichtsrates und der Vertreterversammlung hauptsächlich den Rücklagen zugeführt werden.

Das Team der SPAR + BAU wird sich auch in stürmischen Zeiten engagiert den aktuellen und zukünftigen Herausforderungen stellen, damit sich unsere Mitglieder auch weiterhin in ihren Wohnungen wohl und bei der SPAR + BAU gut aufgehoben fühlen.

Kommen Sie gut durch diese bewegte Zeit und bleiben Sie Ihrer SPAR + BAU gewogen.

Mit herzlichen Grüßen

Dieter Wohler
Vorstandsvorsitzender

Peter Krupinski
Vorstandsmitglied

Eckpfeiler der langen wirtschaftlichen Erfolgsgeschichte der SPAR + BAU ist neben der strategischen Unternehmensausrichtung vor allem unser genossenschaftliches Geschäftsmodell.

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

VORSTAND

Dieter Wohler, Dipl.-Ingenieur, Architekt
Vorstandsvorsitzender

Peter Krupinski, B. A. Immobilien- und Facilitymanagement
Vorstandsmitglied

AUFSICHTSRAT

Matthias Rösner, Dipl.-Kaufmann, Steuerberater
Vorsitzender

Achim Berthold, Dipl.-Sparkassenbetriebswirt
Stellv. Vorsitzender

Dr. Alexander Naraschewski, Rechtsanwalt und Notar
Schriftführer

Jan Alter, Industriekaufmann, Unternehmer
Stellv. Schriftführer

Elke Schüler, Verwaltungsfachangestellte a. D.

Claudia Vißer, Stadtamtsrätin

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATES

Achim Berthold, Matthias Rösner
Bauausschuss

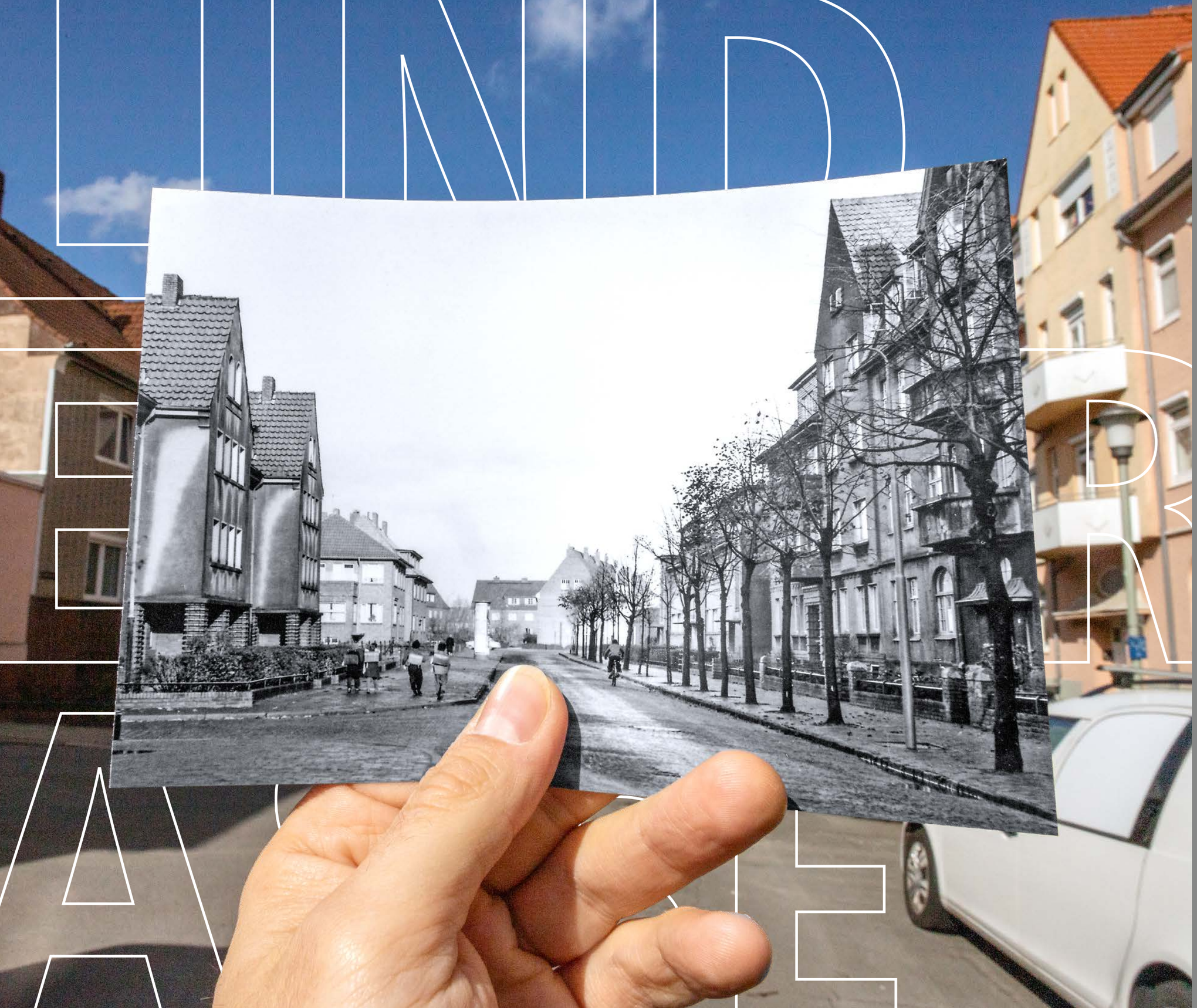
Dr. Alexander Naraschewski, Jan Alter, Claudia Vißer
Prüfungsausschuss

Jan Alter, Elke Schüler
Wohnungsausschuss

MITGLIEDER DER VERTRETER-VERSAMMLUNG

WAHLZEITRAUM
2020 - 2025

1. Horst Adamec
2. Joachim Amandi
3. Bärbel Aretz
4. Claus Baak
5. Bärbel Bachner
6. Ulrich Balcke
7. Dietrich Becker
8. Gabriele Boekhoff
9. Sabine Borke
10. Hartmut Bornhöft
11. Hannelore Bossert
12. Marianne Bothe
13. Anne-Katrin Brinkmann
14. F. Günter Dresen
15. Rita Drews
16. Hanna Eden
17. Irmgard Eden
18. Wolfgang Eggerichs
19. Hajo Eilers
20. Rudolf Ellen
21. Rolf Fiebig
22. Frank Fiedler
23. Andreas Frerichs
24. Marianne Fröhling
25. Petra G. Fürst
26. Hilke Gnadt
27. Klaus Goericke
28. Hans Goldmann
29. Dr. Hans-Joachim Gottschalk
30. Peter Gwildies
31. Claudia Haas
32. Karl-Heinz Hallix
33. Dr. Gerold Hertrampf
34. Meike Hütter
35. Cord Imelmann
36. Roger Jung
37. Horst Kajdan
38. Prof. Dr. Horst Kiel
39. Birgit Kiesewetter
40. Uwe Klatt
41. Lothar Kranz
42. Stefan Kroke
43. Klaus-Dieter Krüger
44. Angela Kruse
45. Ria Kuhn
46. Kurt Lorentz
47. Christa Ludwig
48. Carsten Luths
49. Jürgen Magerkurth
50. Johann Meins
51. Claudia Moelle
52. Karin Morgenstern
53. Ellen Mosebach-Tegtmeier
54. Holger Mühlbauer
55. Heike Münstermann
56. Julia Muth
57. Rüdiger Nietiedt
58. Ilka Nordbrock
59. Bärbel Oeltermann
60. Linda Päßler
61. Ewald Peters
62. Jörg Pison
63. Uwe Ralle
64. Danny Rauchfleisch
65. Beate Richter
66. Klaus-Dieter Rippen
67. Christoph Rosenboom
68. Walter Runge
69. Jasmin Scarlatescu
70. Miguel-Pascal Schaar
71. Gerhard Schilhabel
72. Heinrich Schmitz
73. Uta Schöll
74. Elke Schulz
75. Werner Schumacher
76. Claudia Seifert
77. York Spielvogel
78. Dieter Städt
79. Manfred Stemmler
80. Viktor Stenzel
81. Ingrid Stratmann
82. Jürgen Thiedemann
83. Prof. Dr. Ing. Bernd Thoden
84. Claus-Werner Tjaden
85. Dirk Tjaden
86. Hans-Georg Tramann
87. Hans-Joachim Veith
88. Helmut Vermaßen
89. Walter Volling
90. Else Waldek
91. Frank Uwe Walpurgis
92. Anke Weiß
93. Reiner Winkler
94. Birgit Witt
95. Timo Zippermayr



Linden-straße

Die Aufnahme zeigt die Linden-straße im Stadtviertel Bant, Ecke Am Schützenhof, mit Blick auf die Peterstraße. Typisch für Bant sind die Werfthäuser, die zwischen 1872 und 1877 als weitgehend gleich-förmige Doppelhäuser erbaut wurden. Die Werfthäuser bilden die größte zusammenhängende Arbeitersiedlung Deutschlands und sind bis heute nahezu unverändert erhalten geblieben.

Die Aufnahme der Straßenansicht enstand im Jahr 1958.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Grundlagen des Unternehmens

Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG (SPAR + BAU) wurde am 14. April 1893 gegründet. In den vergangenen 130 Jahren hat sich die SPAR + BAU zur größten Wohnungsbaugenossenschaft in Nordwest-Niedersachsen und zu einem bedeutenden Akteur auf dem Wilhelmshavener Wohnungsmarkt entwickelt.

Der Fokus der Genossenschaft liegt auf der nachhaltigen Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes zum Zwecke einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder. Die zielgruppen- und bedarfsorientierte Neubauprojektierung bildet einen weiteren Tätigkeitsschwerpunkt.

Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG ist im Genossenschaftsregister des Amts-gerichts Oldenburg unter der laufenden Nummer 130001 eingetragen und agiert als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 des Körperschaftsteuergesetzes.

Die SPAR + BAU verfügt zum Bilanzstichtag über 3.611 eigene Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 248.329 m², 16 Gewerbeeinheiten und 1.175 Stellplätze – davon 829 in Garagen, 231 in Tiefgaragen und 115 Einstellplätze.

Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf eine dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die sorgsam mit den Wohnungen umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Wirtschaftsbericht

RAHMENBEDINGUNGEN

Da sich der gesamte Immobilienbestand der SPAR + BAU im Wilhelmshavener Stadtgebiet befindet, wirken sich die demographischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der kreisfreien Nordseestadt auch auf die langfristige Unternehmensentwicklung aus.

Der örtliche Wohnungsmarkt bedarf dabei einer differenzierten Betrachtung.So besteht trotz eines absoluten Wohnraumangebotsüberhangs ein Nachfrageüberhang im Segment qualitätsvoller Mietwohnungen zu angemessenen Mieten und im barrierefreien Geschosswohnungsbau.

Wilhelmshaven hat gemäß Einwohnermeldeamt am 31. 12. 2022 eine Bevölkerungszahl von 77.987 Personen (Vorjahr: 77.837: + 0,2 %). Der Anteil der Single-Haushalte liegt unverändert gegenüber dem Vorjahr bei rund 54 % und spiegelt sich auch entsprechend in der Wohnraumnachfrage wider. Das statistische Landesamt Niedersachsen hat für das Jahr 2031 eine Modellrechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung erstellt. Danach ist zu erwarten, dass die Einwohnerzahl Wilhelmshavens und damit auch die Zahl der Haushalte bis 2031 auf 68.769 fallen wird (- 11,8 %). Die tatsächliche zukünftige Bevölkerungsentwicklung Wilhelmshavens ist jedoch maßgeblich von der wirtschaftlichen Entwicklung in der Jadestadt abhängig. Dabei wirken sich größere gewerbliche Neuansiedlungen und die Entwicklung zur Energiedrehscheibe 2.0 positiv auf den Arbeitsmarkt und die Standortattraktivität aus.

Die Wohnungswirtschaft hat sich trotz der Pandemie/Pandemie-

nachwirkungen und des Ukraine-Krieges bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen, obgleich sich erhebliche Einflüsse auf verschiedene Geschäftsfelder ergeben haben. So sind der Neubaubereich sowie die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeiten wie schon in 2021 mit massiven Materialkostensteigerungen und Lieferengpässen konfrontiert gewesen. Die zum Ausbruch der Pandemie in 2020 eingeleiteten unternehmerischen Gegenmaßnahmen sind teilweise auch in 2022 noch aufrechterhalten worden, z. B. Nutzung von Arbeitsplätzen im Home-Office, Hygienevorschriften, Einrichtung von Einzelplatz-Arbeitsplätzen sowie zeitweilige Schließung der Mitgliedertreffpunkte bzw. Nutzung unter Anwendung der Corona-Auflagen. Zum Ende des Berichtsjahres sind die Verwaltungsabläufe jedoch im Wesentlichen in den Normalbetrieb übergegangen. So wurde auch die Vertreterversammlung 2022 nach zweijähriger Durchführung im Umlauf-Beschlussverfahren wieder in Präsenz durchgeführt.

Deutschland befindet sich nach bisher vorliegenden Zahlen zur Wirtschaftsleistung 2022 weiter auf dem Erholungspfad. Trotz Pandemienachwirkungen, Lieferkettenproblemen, Energiekrise, Inflation, Fachkräftemangel und Ukraine-Krieg. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 um 1,8 % gewachsen. Preis- und kalenderbereinigt ergeben sich 1,9 %. Nachdem das BIP coronabedingt 2020 um 3,7 % eingebrochen war, wurde schon 2021 ein Plus von 2,6 % verzeichnet. Zur insgesamt positiven Entwicklung haben 2022 auch Unterstützungsprogramme des Staates und die nahezu vollständige Abschaffung von Corona-Restriktionen beigetragen. Dadurch erreicht auch der private Konsum fast wieder das Vor-Corona-Niveau.

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es infolge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

GESCHÄFTSVERLAUF

Die wesentlichen Erfolgsgrößen der Unternehmensentwicklung verdeutlicht die nachfolgende Tabelle:

	SOLL 2022 T€	IST 2022 T€	IST 2021 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	23.093	22.924	21.682
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen	6.149	5.426	6.065
Abschreibungen	4.628	4.609	3.929
Zinsaufwendungen	828	869	770
Jahresüberschuss	**4.777**	**5.145**	**4.479**

Die Tabellen im Lagebericht können aufgrund der Darstellung in T€ Rundungsdifferenzen aufweisen.

Auf der Grundlage vorläufiger Jahresergebnisse und unter Berücksichtigung kaufmännischer Vorsichtsaspekte wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2022 geplant.

Die Erlöse aus Sollmieten konnten im Rahmen der Neuvermietung durch Mietanpassungen nach dem internen Wohnwertmietmodell sowie durch das Neubauvorhaben „Wiesbadenbrücke“ deutlich gegenüber 2021 gesteigert werden. Die Erlöse aus Sollmieten im Bereich des Neubaus sind aufgrund von Verzögerungen bei der Fertigstellung allerdings unterhalb der geplanten Erträge geblieben.

Die durchschnittliche Kaltmiete hat sich aufgrund der sozialverträglichen Mietanpassung zum 1. November 2022 sowie der Anpassungen an unser Wohnwert-Mietmodell im Rahmen der Neuvermietungen von 6,01 €/m² auf 6,41 €/m² erhöht. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten.

Die ohnehin schon sehr geringe vermietungsbedingte Leerstandsquote im Vorjahr von 0,06 % konnte nochmals verbessert werden. Zum Stichtag 31. Dezember 2022 lag eine 100%ige Vermietungsquote vor. Die Fluktuationsquote ist leicht auf 11,8 % (Vorjahr 10,8 %) gestiegen. Die häufigsten Kündigungsgründe sind dabei der berufliche oder private Ortswechsel, der Eigentumserwerb sowie der Wunsch nach einer größeren Wohnung.

Durch bestehende Energielieferungs-Rahmenverträge konnte der Arbeitspreis pro verbrauchter Energiemenge stabil gehalten werden. Die Bestandsveränderungen sind zum einen durch die deutliche Verringerung der verbrauchabhängigen Betriebskosten gekennzeichnet, zum anderen hat die Dezember-Hilfe der Bundesregierung zur Abfederung der gestiegenen Heizungskosten zu einer Planabweichung geführt.

Im Bereich der „Sonstige betriebliche Erträge“ führte im Wesentlichen eine Neubewertung des Grundstückswertes der Wiesbadenbrücke sowie höhere Versicherungsentschädigungen zu einer Überschreitung des Zielwertes. Durch Fluktuationen im Personalbereich sowie durch die endgültigen Wertfeststellungen des Pensionsgutachtens sind die Personalkosten etwas gestiegen.

Notwendige Korrekturen der Herstellungskosten für das Neubauvorhaben „Wiesbadenbrücke“ haben die Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ höher ausfallen lassen als geplant.

Die Investitionen in die nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes sind aufgrund von Fachkräftemangel und Lieferengpässen zwar geringer ausgefallen als zunächst geplant, liegen aber weiterhin auf einem hohen Niveau. Im Geschäftsjahr 2022 haben wir in die Instandhaltung und Modernisierung rund 6,7 Millionen € (Vorjahr: 8,2 Millionen €) investiert, dies entspricht 27,00 €/m² (Vorjahr: 34,74 €/m²). Davon sind ca. 1,3 Millionen € (Vorjahr: 2,2 Millionen €) den aktivierungspflichtigen Maßnahmen zuzuordnen.

Die Zahl der Mitglieder stieg im Vergleich zum Vorjahr um 139 Personen (+ 1,4 %). Zum 31.12.2022 konnten wir einen Mitgliederbestand von 9.965 Personen, die insgesamt 41.986 Geschäftsanteile an der SPAR + BAU halten, verzeichnen.

Um dem genossenschaftlichen Kerngedanken weiterhin Rechnung tragen zu können und um eine rein kapitalorientierte Geldanlage zu reglementieren, wurde die Zeichnung von weiteren Anteilen wie in den Vorjahren ausgeschlossen. Die Anzahl der Geschäftsanteile ist daher gegenüber dem Geschäftsjahr 2021 um 996 Anteile (ca. 2,3 %) gesunken.

Im Berichtsjahr ist der 1. Bauabschnitt des Neubauvorhabens „Wiesbadenbrücke“ fertiggestellt worden. Damit hat sich die Anzahl der Verwaltungseinheiten um 136 Wohnungen erhöht. Verkäufe aus dem Anlagevermögen haben nicht stattgefunden.

Die Zinsaufwendungen sind trotz Neubaufinanzierung wegen der Zinsdegression im Bestand nur gering gestiegen. Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand durch nachhaltige Investitionen aufgewertet und die Ertragslage gestärkt haben.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

VERMÖGENSLAGE

Vermögensstruktur

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2022		2021	
	in T€	%	in T€	%
Anlagevermögen	183.076,8	93,90	165.066,9	96,10
Umlaufvermögen/RAP	11.942,6	6,10	6.643,5	3,90
Gesamtvermögen	**195.019,4**	**100,00**	**171.710,4**	**100,00**
Fremdmittel/RAP	98.305,1		79.481,3	
Reinvermögen	**96.714,3**		**92.229,1**	
Reinvermögen am Jahresanfang	92.229,1		88.308,7	
Vermögenszuwachs	**4.485,2**	**4,86**	**3.920,4**	**4,44**

Das Anlagevermögen beträgt 93,9 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Im Geschäftsjahr ist das Reinvermögen um 4.485,2 T€ auf insgesamt 96.714,3 T€ angewachsen. Das Gesamtvermögen belief sich am Stichtag auf 195.019,4 T€.

Die Fremdmittel (Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten) haben sich in 2022 um 18.823,8 T€ erhöht.

Jahresüberschuss

5.145 T€

Der im Geschäftsjahr 2022 erzielte Reinvermögens-/Eigenkapitalzuwachs beträgt 4.485,2 T€:

	2022 in T€
Jahresüberschuss	5.145,0
Nettogeschäftsguthabenveränderung	-307,2
Zwischensumme	**4.837,8**
abzüglich Dividendenausschüttung des Vorjahres	352,6
Summe	**4.485,2**

Kapitalstruktur

Die folgende Übersicht zeigt die solide Kapitalstruktur unserer Genossenschaft in einer Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre:

	2022		2021	
	in T€	%	in T€	%
Eigenkapital	96.714,3	49,59	92.229,0	53,71
Rückstellungen	1.990,8	1,02	3.210,7	1,87
Verbindlichkeiten/RAP	96.314,3	49,39	76.270,7	44,42
Gesamtkapital	**195.019,4**	**100,00**	**171.710,4**	**100,00**

Das Eigenkapital der Genossenschaft beträgt zum Bilanzstichtag 96.714,3 T€ und ist im Vorjahresvergleich um rund 4,9 % gestiegen. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 49,6 %.

Die Höhe der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beträgt am Bilanzstichtag 86.342,3 T€. Dies entspricht einer Quote vom Gesamtkapital von 44,3 % (Vorjahr: 41,2 %).

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist insgesamt 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 Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer angemessenen Dividendenzahlung weitere Liquidität generiert wird, damit ausreichende Eigenmittel für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes zur Verfügung stehen. Fremdmittel werden lediglich zur Refinanzierung der Neubauaktivitäten aufgenommen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Derivative Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 20 Jahren. Die guten Abschlüsse der vergangenen Valutierungen sowie deren Vollauswirkung auf den Kapitaldienst haben zu einer Absenkung der durchschnittlichen Zinsbelastung auf 0,84 % geführt (Vorjahr: 1,09 %).

Durchschnittliche Zinsbelastung

0,84 %

ERTRAGSLAGE

Vom Jahresüberschuss sollen 526,8 T€ in die gesetzliche Rücklage und 4.270,0 T€ in die freien Rücklagen eingestellt werden. Der Bilanzgewinn in Höhe von 348.176,47 € soll als satzungsgemäß zulässige Dividende ausgeschüttet werden.

Die Genossenschaft war und ist in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachzukommen.

Die Ertragslage ergibt folgendes Bild:

	2022 in T€	2021 in T€	Veränderung in T€
Umsatzerlöse einschl. Bestandserhöhung bzw. Bestandsverminderung	22.922,9	21.922,9	1.000,0
Zinserträge	1,4	1,0	0,4
Sonstige Erträge / aktivierte Eigenleistungen	974,0	851,1	122,9
Zwischensumme	**23.898,3**	**22.775,0**	**1.123,3**
Aufwendungen für bezogene Leistungen	9.535,6	10.071,8	536,2
Abschreibungen	4.608,6	3.928,6	680,0
Personalaufwand	1.885,0	1.766,1	118,9
Zinsaufwand	868,8	770,1	98,7
Sonstige Aufwendungen	1.049,9	1.017,7	32,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	28,1	21,1	7,0
Steuern	777,2	720,2	57,0
Zwischensumme	**18.753,3**	**18.295,5**	**457,7**
Jahresüberschuss	**5.145,0**	**4.479,4**	**665,6**

Jahresüberschuss

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 555,4 T€ verbessert. Ursächlich für die Entwicklung des Ergebnisses sind im Wesentlichen der Anstieg der Sollmieten um 1.038,4 T€ und der Rückgang der Instandhaltungskosten (nach Verrechnung) um 528,2 T€. Gegenläufig wirkten höhere Abschreibungen von 674,7 T€ und höhere Zinsaufwendungen von 112,9 T€.

Das neutrale Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund einer Grundstückswertkorrektur für die Wiesbadenbrücke um 198,8 T€ verbessert.

	2022 in T€	2021 in T€	Veränderung in T€
Hausbewirtschaftung	5.283,2	4.727,8	555,4
Bautätigkeit/Verkaufstätigkeit	0,0	0,0	0,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-356,2	-274,5	-81,7
Betriebsergebnis	**4.927,0**	**4.453,3**	**473,7**
Finanzergebnis	1,2	1,0	0,2
Neutrales Ergebnis	245,0	46,2	198,8
Ergebnis vor Steuern	**5.173,2**	**4.500,5**	**672,7**
Steuern vom Einkommen und Ertrag	28,1	21,1	7,0
Jahresüberschuss	**5.145,0**	**4.479,4**	**665,6**

Dividende

348,2 T €

Kapitalflussrechnung für 2022

	2022 in T€	2021 in T€
Jahresüberschuss	**5.145,0**	**4.479,4**
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.399,0	3.928,6
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) langfristiger Rückstellungen	-21,4	-124,4
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1,0	-122,8
Cashflow nach DVFA / SG	**9.523,6**	**8.160,8**
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-62,9	-128,2
Zunahme sonstiger Aktiva	-309,5	-224,9
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Passiva	711,0	500,4
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	840,3	736,5
Ertragssteueraufwand (+) / -ertrag (-)	28,1	21,1
Ertragssteuerzahlungen	-27,9	-21,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**10.702,6**	**9.044,6**
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1,8	-3,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	149,3
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-19.856,7	-32.133,8
Erhaltene Zinsen	1,4	1,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-19.857,1**	**-31.987,0**
Veränderung der Geschäftsguthaben	-307,1	-202,4
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	19.900,0	23.933,6
Planmäßige Tilgungen	-4.254,5	-2.786,8
Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	-4.130,1
Gezahlte Zinsen	-841,7	-737,6
Gezahlte Dividenden	-352,6	-356,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**14.144,1**	**15.720,1**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	4.989,6	-7.222,3
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.913,4	9.135,7
Finanzmittelbestand am 31.12.	**6.903,0**	**1.913,4**

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividendenausschüttung abdeckt, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand.

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

Zusammensetzung Finanzmittelbestand

	2022 in T€	2021 in T€
Kassenbestand	1,3	1,6
Guthaben bei Kreditinstituten	6.901,7	1.811,8
Finanzmittelbestand am 31.12.	**6.903,0**	**1.913,4**

Eine zugesagte, nicht in Anspruch genommene Kreditlinie besteht bei einem Kreditinstitut in Höhe von 1.500 T€.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren im Vergleich zum Vorjahr zeigt die folgende Tabelle:

		2022	2021
Eigenkapitalquote	%	49,6	53,7
Eigenkapitalrentabilität	%	5,3	4,9
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m²	6,41	6,01
Fluktuationsquote	%	11,8	10,8
Marktbedingte Leerstandsquote zum Stichtag	%	0,00	0,06
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m²	27,00	34,74

Marktbedingte Leerstandsquote

0,00 %

Bülow-straße

Wir blicken auf den Innenhof der Häuser rund um Bülowstraße, Oststraße, Brommystraße und Bismarckstraße im Stadtviertel Tonndeich.

Die 276 SPAR + BAU Wohnungen in diesem Quartier bieten gute Einkaufsmöglichkeiten, Ärzteversorgung und jede Menge Grün vor der Tür. Das Stadtviertel besitzt mit seiner zentralen Lage direkt am Kurpark jede Menge Wohn- und Lebensqualität.

Das ist heute so und das war auch in den 30er Jahren schon so, als die ersten Gebäude entstanden.

Die Aufnahme des Wohnhauses entstand im Jahr 1969.

Risiko- und Chancenbericht

RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Zum Risiko-Managementsystem unserer Genossenschaft gehören das interne Kontrollsystem, das Controlling, das Frühwarnsystem sowie die Informationen zur Compliance. Das System ist darauf ausgerichtet, die Zahlungsfähigkeit jederzeit sicherzustellen.

Es erfolgt eine regelmäßige interne Berichterstattung sowie eine regelmäßige Überprüfung bzw. Aktualisierung des Risiko-Managementsystems. Alle Regelungen sind im umfangreichen Unternehmenshandbuch zentral abrufbar. In diesem Zusammenhang werden kontinuierlich in verschiedenen Beobachtungsbereichen Indikatoren ermittelt und bewertet, die z. B. zu einer Beeinträchtigung der Vermietungssituation oder zu Mietausfällen führen können. Durch Investitionen in attraktive Neubauprojekte und in die stetige Bestandsmodernisierung wird die Vermietungssituation verbessert und damit das Leerstandsrisiko minimiert.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Außerplanmäßige Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind derzeit nicht erkennbar. Zur Dämpfung der gegenwärtig hohen Inflationsraten hat die Europäische Zentralbank die Wende zu einer restriktiven Geldpolitik eingeleitet und die Leitzinsen seit Mitte 2022 mehrfach erhöht. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den bestehenden Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. Für die Aufnahme neuer Darlehen besteht allerdings ein signifikantes Zinsänderungsrisiko.

Entscheidend für die Wohnungsnachfrage sind sozio-ökonomische Merkmale wie Alter, Haushaltsgröße, Einkommen und der Status der Lebenslage. Darüber hinaus spielen individuelle Wohnvorstellungen, die auf unterschiedliche Lebenseinstellungen und -stile zurückzuführen sind, eine wichtige Rolle für die Nachfrageentwicklung. Für Wohnungsunternehmen wird es eine Herausforderung werden, Menschen entlang von deutlich komplexeren Wohnbiografien möglichst lang zu begleiten.

Mit dem Auslaufen von Energielieferungsverträgen müssen Wohnungsunternehmen und ihre Mieter mit einem gravierenden Preisanstieg und damit mit einem entsprechenden Anstieg der zu leistenden Vorauszahlungen an die Versorgungsunternehmen rechnen. Die Vorauszahlungen, die i. d. R. zunächst von den Wohnungsunternehmen vorfinanziert werden müssen, können unter Umständen zu Liquiditätsengpässen führen.

Zudem könnte durch die deutlich erhöhte Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter (insbesondere Ein-Personen- und Alleinerziehenden-Haushalte in großen Wohnungen) gefährdet werden. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Gleichzeitig vermindern die so erhöhte Bruttowarmmiete und die inflationsbedingten Steigerungen der allgemeinen Lebenshaltungskosten den Spielraum für künftige Mieterhöhungen.

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, zukünftig unrentabler oder gänzlich unrentabel werden. Da jedoch bereits in der Planungsphase der Baumaßnahmen Kostenerhöhungen berücksichtigt werden, kann dieses Risiko reduziert werden.

Durch Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien und den Fachkräftemangel im Handwerk kann es zu Verzögerungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen kommen.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO_2-Emissionen begonnen und eine vorläufige CO_2-Bilanz erstellt.

Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen 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.

Ein weiteres Risiko stellt der bestehende Fachkräftemangel in der Wohnungswirtschaft dar. Die weitere Steigerung der Arbeitgeberqualität unterliegt daher der fokussierten Betrachtung.

Sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie.

CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die SPAR + BAU wird weiterhin umfassende Sanierungen und Modernisierungen des Wohnungsbestandes vornehmen, sodass wir auch für die Zukunft eine stabile Vermietungssituation mit moderat steigenden Mieten erwarten. Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffs werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die Genossenschaft plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote. Zusätzlich werden durch digitale Dienstleistungen die Angebote erweitert. Mit diesen Maßnahmen wird ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert.

Unser umfangreiches Neubauprogramm wird in den kommenden Geschäftsjahren zu einer Verbesserung der Ertragssituation führen. Im Berichtsjahr erfolgte die Übergabe des 1. Bauabschnittes unseres Neubauvorhabens „Wiesbadenbrücke“ mit 136 Mietwohnungen (ca. 11.292 m² Wohnfläche). Noch im gleichen Jahr konnten wir bereits eine Vollvermietung verzeichnen. Für den 2. Bauabschnitt ist ebenfalls eine hohe Nachfrage vorhanden.
Der Vermietungsbeginn der 101 Wohnungen mit ca. 8.329 m² Wohnfläche ist für den Herbst 2023 geplant.

Das größte Neubauvorhaben in der 130-jährigen Firmengeschichte wird überwiegend durch langfristig gebundenes Fremdkapital finanziert. Einerseits durch KfW-Darlehen (25,7 Mio. €) und andererseits durch einen Rahmenfinanzierungsvertrag mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) in Höhe von 38,0 Mio. €. Anders als bei regulären Hypothekendarlehen werden die Kreditmittel der EIB nicht durch die Eintragung von Grundpfandrechten abgesichert. Diesem Kapitaldienst stehen die Investitionssummen der ersten beiden Bauabschnitte mit einer Gesamtsumme in Höhe von 88,4 Mio. € gegenüber. Die Deckung der restlichen Finanzmittel erfolgt über Eigenmittel sowie Kapitalmarkt-Darlehen.
Die Planungsphase für das Neubauprojekt „Paul-Hug-Straße 8“ ist abgeschlossen und der dafür erforderliche Abriss des Bestandsgebäudes bereits in 2021 durchgeführt worden. Der geplante Neubaubeginn ist aufgrund der unsicheren Kostensituation verbunden mit unkalkulierbaren Lieferengpässen zeitlich verschoben worden. Die geschätzten Baukosten liegen bei ca. 3,6 Mio. €.

Investitionen in weitere Neubauprojekte erfolgen zielgruppenorientiert nach den Erfordernissen des Marktes. Durch die Neubau-Investitionen eröffnen sich Chancen, das Wohnungsportfolio aufzuwerten, um somit die Potenziale einer positiven Entwicklung der Wertschöpfungskette abzugreifen. In den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren sowie den immer noch sehr geringen Leerstandsquoten sehen wir die Chance für zukünftige strategische Freiräume. Daher sind wir zuversichtlich, zusammen mit einer nachhaltigen Bestandsbewirtschaftung und moderaten Anpassungen bei Neuvermietungen die derzeitige Marktposition beibehalten zu können.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind neben dem genossenschaftlichen Geschäftsmodell einer der wesentlichen Erfolgsfaktoren unserer Wohnungsbaugenossenschaft.

Um eine nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes durch ein motiviertes und qualifiziertes Mitarbeiterteam gewährleisten zu können, bildet die SPAR + BAU über den eigenen Bedarf Immobilienkaufleute und Bauzeichner aus. In vielen Fällen kann hierdurch der Personalbedarf qualitativ hochwertig aus eigenem Potenzial gedeckt werden. Zur Nachwuchsgewinnung wird zunehmend auch der Kontakt zu potenziellen Bewerbern in Schulen und bei Auszubildendenmessen gesucht. Darüber hinaus wird kontinuierlich und überdurchschnittlich in externe und interne Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen investiert.

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit Unsicherheiten verbunden. Trotz des unsicheren Umfeldes wird die Genossenschaft aber auch zukünftig ihr Immobilienportfolio optimieren. Die Investitionen in den Bestand sowie Neubautätigkeiten werden ausgewogen und nachfrageorientiert fortgeführt.

Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen.

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 13. April 2023) folgende Entwicklung:

Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren durch Neuvermietungen nach unserem Wohnwertmietmodell und dem Zugang der 101 Wohnungen des 2. Bauabschnitts des Neubauvorhabens „Wiesbadenbrücke“ im Herbst 2023 rechnen wir für 2023 mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 24.355,2 T€.
In die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes und wohnwertverbessernde Maßnahmen beabsichtigen wir 9.670,0 T€ (davon 7.339,0 T€ Instandhaltungsaufwand) zu investieren. Die geplanten Zinsaufwendungen belaufen sich auf ca. 943,6 T€.

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2023 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	IST 2022 in T€	SOLL 2023 in T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	22.924	24.355
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen	5.426	7.339
Abschreibungen	4.609	5.059
Zinsaufwendungen	869	944
Jahresüberschuss	**5.145**	**3.774**

Für das Geschäftsjahr 2024 rechnen wir mit einem Jahresüberschuss von ca. 3.971,9 T€.

Wilhelmshaven, 23. März 2023

Wilhelmshavener
Spar- und Baugesellschaft eG

Dieter Wohler
Vorstandsvorsitzender

Peter Krupinski
Vorstandsmitglied

Halligen-weg / Saarbrücker Straße

Die Kreuzung Halligenweg / Saarbrücker Straße liegt im Inselviertel des Stadtteils Heppens. Das beliebte Wohnviertel zeichnet sich durch ein ruhiges Wohnumfeld in zentraler Wohnlage aus. Rund 15.000 Menschen wohnen hier. Damit ist Heppens der bevölkerungsreichste Stadtteil Wilhelmshavens.

Das Foto zeigt die Häuserreihe im Jahr 1936.

JAHRES-ABSCHLUSS

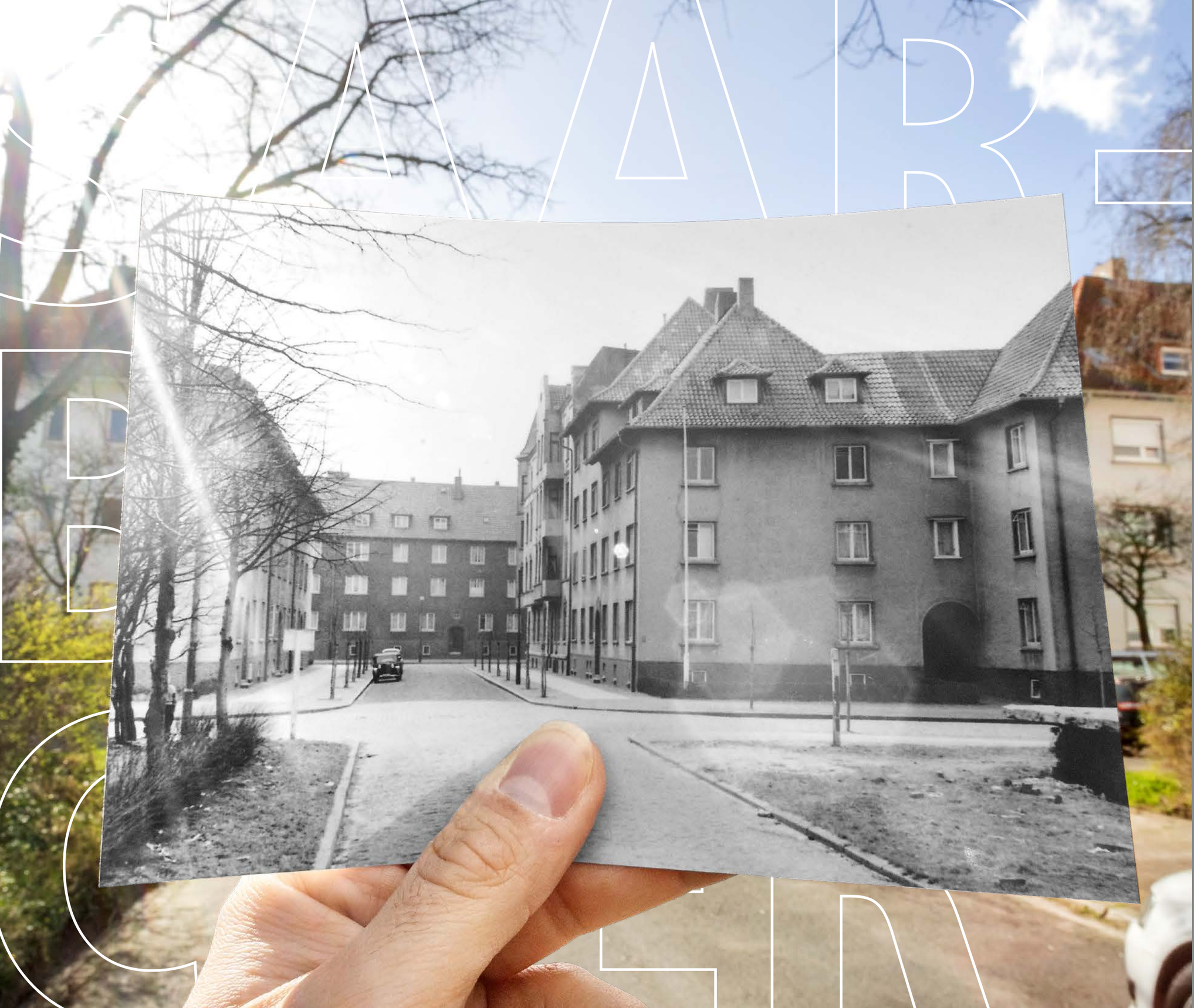
Gewinn- und Verlustrechnung 2022

	2022 €	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.923.792,40		21.682.087,13
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.007,87		1.888,78
		22.937.800,27	21.683.975,91
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-14.900,80	238.904,35
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		510.412,44	518.002,70
4. Sonstige betriebliche Erträge		463.600,57	333.066,15
		23.896.912,48	**22.773.949,11**
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.535.618,68		10.071.744,45
		9.535.618,68	10.071.744,45
Rohergebnis		**14.361.293,80**	**12.702.204,66**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.417.506,31		1.367.312,87
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung [davon für Altersversorgung 186.159,91 €]	467.446,27		398.774,09 [120.711,25]
		1.884.952,58	1.766.086,96
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.608.607,49		3.928.624,85
8. Sonstige betrieblichen Aufwendungen	1.049.918,87		1.017.678,26
		5.658.526,36	4.946.303,11
		6.817.814,86	**5.989.814,59**
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	3,71		3,71
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.384,95		979,49
		1.388,66	983,20
		6.819.203,52	**5.990.797,79**
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen [davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 27.133,61 €]		868.834,86	770.114,39 [32.555,72]
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	28.117,86		21.090,51
		28.117,86	21.090,51
13. Ergebnis nach Steuern		**5.922.250,80**	**5.199.592,89**
14. Sonstige Steuern	777.224,58		720.192,67
		777.224,58	720.192,67
15. Jahresüberschuss		**5.145.026,22**	**4.479.400,22**
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-4.796.849,75	-4.126.754,32
17. Bilanzgewinn		**348.176,47**	**352.645,90**

Bilanz zum 31. 12. 2022

AKTIVSEITE	2022 €	2022 €	2022 €	2021 €
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene ähnliche Rechte und Lizenzen an solchen Rechten	11.704,76			19.071,20
		11.704,76		**19.071,20**
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	144.553.157,77			101.341.659,53
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.528.510,36			1.578.458,92
3. Grundstücke ohne Bauten	276.954,04			276.954,04
4. Technische Anlagen und Maschinen	116.250,21			126.782,73
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	398.434,47			445.593,11
6. Anlagen im Bau	35.732.462,99			60.961.110,21
7. Bauvorbereitungskosten	458.979,84			316.977,50
		183.064.749,68		**165.047.536,04**
III. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen	314,00			314,00
		314,00		**314,00**
			183.076.768,44	**165.066.921,24**
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	4.359.087,94			4.373.988,74
2. Andere Vorräte	8.307,62			4.190,83
3. Geleistete Anzahlungen	41.964,00			39.624,00
		4.409.359,56		**4.417.803,57**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	102.886,50			65.818,45
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	377,96			555,37
3. Sonstige Vermögensgegenstände	269.855,61			25.149,69
		373.120,07		**91.523,51**
III. Flüssige Mittel				
1. Kassenbestand	1.296,41			1.640,76
2. Guthaben bei Kreditinstituten	6.901.729,55			1.911.776,02
		6.903.025,96		**1.913.416,78**
			11.685.505,59	**6.422.743,86**
C. Rechnungsabgrenzungsposten			**257.136,73**	**220.702,65**
			195.019.410,76	**171.710.367,75**

PASSIVSEITE	2022 €	2022 €	2022 €	2022 €	2021 €
A. Eigenkapital					
I. Geschäftsguthaben					
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		285.526,47			327.600,00
der verbleibenden Mitglieder		12.480.416,25			12.781.450,22
aus gekündigten Geschäftsanteilen		115.500,00			79.500,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf			**12.881.442,72**		**13.188.550,22**
[Geschäftsanteile 0,00 €]					[0,00]
II. Ergebnisrücklagen					
1. Gesetzliche Rücklage		10.394.691,90			9.867.842,15
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	526.849,75				[466.754,32]
2. Bauerneuerungsrücklage		37.900.000,00			35.540.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2.360.000,00				[2.020.000,00]
3. Andere Ergebnisrücklagen		35.190.000,00			33.280.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	1.910.000,00				[1.640.000,00]
			83.484.691,90		**78.687.842,15**
III. Bilanzgewinn					
Jahresüberschuss	5.145.026,22				4.479.400,22
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-4.796.849,75				-4.126.754,32
Bilanzgewinn			**348.176,47**		**352.645,90**
Eigenkapital				**96.714.311,09**	**92.229.038,27**
B. Rückstellungen					
1. Rückstellungen für Pensionen			1.477.270,00		1.490.910,00
2. Sonstige Rückstellungen			513.530,60		1.719.769,01
				1.990.800,60	**3.210.679,01**
C. Verbindlichkeiten					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			86.336.138,62		70.687.568,59
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern			6.135,32		9.203,08
3. Erhaltene Anzahlungen			4.997.833,66		4.599.893,10
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung			29.429,87		21.629,55
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			4.822.183,55		834.782,24
6. Sonstige Verbindlichkeiten			108.819,90		104.882,34
[davon aus Steuern 1.979,91 €]					[1.705,06]
[davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 6,88 €]					[7,95]
				96.300.540,92	**76.257.958,90**
D. Rechnungsabgrenzungsposten				**13.758,15**	**12.691,57**
				195.019.410,76	**171.710.367,75**



Oststraße / Bülowstraße

Das Foto zeigt die Kreuzung Oststraße / Bülowstraße. Im Hintergrund ist ein Wohnhaus in der Brommystraße zu sehen. In der entgegengesetzten Blickrichtung befindet sich heute unsere Seniorenwohnanlage „Haus Sonnenhof“, die den Bewohnern ein sicheres Zuhause mit viel Betreuungs-Extras bietet.

Zu sehen ist der Kreuzungsbereich im Jahr 1956.

Anhang 2022

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG hat ihren Sitz in Wilhelmshaven und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Oldenburg mit der Registernummer 130001 eingetragen. Der Jahresabschluss 2022 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches aufgestellt. Es 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. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren nach § 275 Abs. 2 HGB gewählt. Die in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar.

B. ERLÄUTERUNG ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten.

I. BEWERTUNGSMETHODEN

Bilanzierungswahlrecht
Größenabhängige Erleichterungen gem. § 288 Satz 2 HGB werden angewendet, die Genossenschaft ist nach § 267 Abs. 2 HGB als mittelgroße Gesellschaft einzustufen.

Es sind Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen, die rechtlich vor dem 1. 1. 1987 entstanden sind, ausgewiesen.

II. BEWERTUNGSMETHODEN

Anlagevermögen
Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Das gesamte Sachanlagevermögen ist zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten, Zinsen, Grundsteuern und Eigenleistungen zusammen. Die Grundstücke ohne Bauten sind zu Anschaffungskosten bewertet. Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

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

- Immaterielle Vermögensgegenstände nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Restnutzungsdauer von 5 Jahren.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren und 80 Jahren bei Baufertigstellung nach 2006.
- Außenanlagen auf Grundstücken mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren, bei Spielplätzen 10 Jahren.
- Außenanlagen auf Grundstücken ohne Bauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren, bei dem denkmalgeschützen Objekt in der Jadeallee 46 unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren.
- Bei Objekten mit geringen Restnutzungsdauern wurde nach umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen die Nutzungsdauer angepasst.
- Bei Garagen, die auf Grundstücken ohne Wohnbauten errichtet wurden, beträgt die Abschreibungsdauer 30 Jahre.
- Technische Anlagen und Maschinen werden mit einer Nutzungsdauer von 5 bis 20 Jahren abgeschrieben.
- Die Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

Umlaufvermögen
Unfertige Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten und wurden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bewertet. Die geleisteten Anzahlungen wurden zum Nominalbetrag angesetzt. Bei der Bewertung der Forderungen aus Vermietung gegen ehemalige Mieter wurden Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Darüber hinaus wird wegen Geringfügigkeit von der Bildung einer Pauschalwertberichtigung abgesehen, eine Beeinträchtigung der Aussagefähigkeit des Jahresabschlusses liegt nicht vor. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nennwert bzw. zum Nominalbetrag angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten Aktivseite
Als Rechnungsabgrenzungsposten sind auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Rückstellung für Pensionen
Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde nach dem Teilwertverfahren 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 Erfüllungsbetrages eine Lohn-, Gehalts- und Rentensteigerung, die wir mit 2,0 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,78 % (im Vorjahr 1,87 %) zugrunde gelegt. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen zum 31. 12. 2022 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (1,78 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,44 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 48.601,00 €. Dieser Betrag ist gemäß § 253 Absatz 6 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Sonstige Rückstellungen
Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden entsprechend ihrer Restlaufzeit abgezinst (§ 253 Abs. 2 Satz 1 HGB). Bei der Bewertung der Jubiläumsrückstellung wurden Abzinsungssätze von 0,43 % bis 1,45 % zugrunde gelegt. Als Bewertungsmethode wurde das Teilwertverfahren angewendet.

Verbindlichkeiten
Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag bewertet.

Rechnungsabgrenzungsposten Passivseite
Auf der Passivseite sind als Rechnungsabgrenzungsposten Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im folgenden Anlagenspiegel dargestellt.

	Anschaffungs- u. Herstellungskosten am Anfang des Geschäftsjahres	Zugänge im Geschäftsjahr	Abgänge im Geschäftsjahr	Umbuchungen zu Anschaffungs- u. Herstellungskosten (+/-)	Anschaffungs- u. Herstellungskosten am Ende des Geschäftsjahres	Abschreibungen kumuliert am Anfang des Geschäftsjahres	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Abschreibungen auf Abgänge	Zuschreibungen im Geschäftsjahr	Abschreibungen kumuliert am Ende des Geschäftsjahres	Buchwert am 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2022
Anlagevermögen	**254.089.768,33 €**	**22.409.934,76 €**	**4.490,23 €**	**0,00 €**	**276.495.212,86 €**	**89.022.847,09 €**	**4.608.607,49 €**	**3.449,47 €**	**209.560,69 €**	**93.418.444,42 €**	**165.066.921,24 €**	**183.076.768,44 €**
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	**195.955,78 €**	**1.773,10 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**197.728,88 €**	**176.884,58 €**	**9.139,54 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**186.024,12 €**	**19.071,20 €**	**11.704,76 €**
Entgeltlich erworbene ähnliche Rechte und Lizenzen an solchen Rechten	195.955,78 €	1.773,10 €	0,00 €	0,00 €	197.728,88 €	176.884,58 €	9.139,54 €	0,00 €	0,00 €	186.024,12 €	19.071,20 €	11.704,76 €
II. Sachanlagen	**253.893.498,55 €**	**22.408.161,66 €**	**4.490,23 €**	**0,00 €**	**276.297.169,98 €**	**88.845.962,51 €**	**4.599.467,95 €**	**3.449,47 €**	**209.560,69 €**	**93.232.420,30 €**	**165.047.536,04 €**	**183.064.749,68 €**
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	187.316.054,72 €	1.317.474,43 €	0,00 €	46.331.288,91 €	234.964.818,06 €	85.974.395,19 €	4.437.265,10 €	0,00 €	0,00 €	90.411.660,29 €	101.341.659,53 €	144.553.157,77 €
2. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Gechäfts- und anderen Bauten	3.102.093,85 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.102.093,85 €	1.523.634,93 €	49.948,56 €	0,00 €	0,00 €	1.573.583,49 €	1.578.458,92 €	1.528.510,36 €
3. Grundstücke ohne Bauten	284.352,93 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	284.352,93 €	7.398,89 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.398,89 €	276.954,04 €	276.954,04 €
4. Technische Anlagen und Maschinen	181.314,71 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	181.314,71 €	54.531,98 €	10.532,52 €	0,00 €	0,00 €	65.064,50 €	126.782,73 €	116.250,21 €
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.522.033,94 €	55.603,89 €	4.490,23 €	0,00 €	1.573.147,60 €	1.076.440,83 €	101.721,77 €	3.449,47 €	0,00 €	1.174.713,13 €	445.593,11 €	398.434,47 €
6. Anlagen im Bau	61.170.670,90 €	20.254.644,51 €	0,00 €	-45.692.852,42 €	35.732.462,99 €	209.560,69 €	0,00 €	0,00 €	209.560,69 €	0,00 €	60.961.110,21 €	35.732.462,99 €
7. Bauvorbereitungskosten	316.977,50 €	780.438,83 €	0,00 €	-638.436,49 €	458.979,84 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	316.977,50 €	458.979,84 €
III. Finanzanlagen	**314,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**314,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**314,00 €**	**314,00 €**
Andere Finanzanlagen	314,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	314,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	314,00 €	314,00 €

Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten setzen sich wie folgt zusammen: 632 Häuser, 3.611 Wohnungen, 15 sonstige Einheiten, 711 Garagen, Buchwert 144.553.157,77 €. Von den Grundstücken ohne Bauten sind alle Grundstücke erschlossen.

Unter Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten werden neben sechs Gewerbeeinheiten auch eine Kindertagesstätte sowie 118 Garagen ausgewiesen.

Andere Finanzanlagen

Die Finanzanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

1 Geschäftsanteil
Volksbank Wilhelmshaven eG 160,00 €

1 Geschäftsanteil
Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft "Eisenach" eG 154,00 €

Anlagevermögen

+ 10,9 %

Umlaufvermögen
Unter den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten ausgewiesen.

Unter der Position Geleistete Anzahlungen sind Hausgeldzahlungen für Wohnungseigentumsgemeinschaften ausgewiesen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Beträge, die rechtlich im Folgejahr entstanden sind oder eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr haben.

Rechnungsabgrenzungsposten
Als Rechnungsabgrenzungsposten werden im Wesentlichen Versicherungsprämien ausgewiesen.

Eigenkapital
Die Erhöhung des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresüberschuss von 5.145,0 T€, verändert durch Nettogeschäftsguthabenabgang in Höhe von 307,2 T€ sowie einer Dividendenausschüttung von 352,6 T€.

Rücklagen
In die gesetzliche Rücklage wurde aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss 2022 ein Betrag von 526.849,75 € eingestellt.

Der Bauerneuerungsrücklage soll lt. Vorschlag des Aufsichtsrates und Vorstandes bei Aufstellung des Jahresabschlusses ein Betrag von 2.360.000,00 € und den anderen Ergebnisrücklagen ein Betrag von 1.910.000,00 € zugeführt werden, der sich wie folgt aufteilt:

Rückstellungen
Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Art der Rückstellung	Betrag
Schönheitsreparaturen	116.156,39 €
Urlaubsansprüche	27.874,00 €
Jubiläen	14.151,48 €
Prüfungskosten	35.000,00 €
Berufsgenossenschaftsbeiträge	12.000,00 €
Veröffentlichungskosten	10.000,00 €
Interne Jahresabschlusskosten	53.100,00 €
Kosten der Hausbewirtschaftung	65.335,14 €
Unterlassene Instandhaltung (Nachholung 1.–3. Monat)	23.093,99 €
Grundsteuern	61.419,60 €
Für Ausgleichsbeträge soz. Stadt	85.500,00 €
Für Aufbewahrungskosten	9.900,00 €
Summe	**513.530,60 €**

Verbindlichkeiten
Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel.

Rechnungsabgrenzungsposten
Als Rechnungsabgrenzungsposten werden im Wesentlichen im Voraus erhaltene Mieten ausgewiesen.

Zuführung zu den Rücklagen

4.796.849,75 €

Verbindlichkeitsspiegel

	insgesamt	Davon Restlaufzeiten: bis zu 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesichert	Sicherungsart
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	86.336.138,62 €	5.214.791,29 €	21.483.640,36 €	59.637.706,97 €	46.772.824,63 €	teilw. Grundpfandrecht
Vorjahr	70.687.568,59 €	4.249.439,01 €	19.269.956,19 €	47.168.173,39 €	46.776.119,22 €	
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	6.135,32 €	3.067,76 €	3.067,56 €	0,00 €	6.135,32 €	Grundpfandrecht
Vorjahr	9.203,08 €	3.067,76 €	6.135,32 €	0,00 €	9.203,08 €	
Erhaltene Anzahlungen	4.997.833,66 €	4.997.833,66 €	-,-	-,-	-,-	
Vorjahr	4.599.893,10 €	4.599.893,10 €	-,-	-,-	-,-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.429,87 €	29.429,87 €	-,-	-,-	-,-	
Vorjahr	21.629,55 €	21.629,55 €	-,-	-,-	-,-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistung	4.822.183,55 €	4.822.183,55 €	-,-	-,-	-,-	
Vorjahr	834.782,24 €	834.782,24 €	-,-	-,-	-,-	
Sonstige Verbindlichkeiten	108.819,90 €	108.819,90 €	-,-	-,-	-,-	
Vorjahr	104.882,34 €	104.882,34 €	-,-	-,-	-,-	
Summe	96.300.540,92 €	15.176.126,03 €	21.486.707,92 €	59.637.706,97 €	46.778.959,95 €	
Vorjahr	76.257.958,90 €	9.813.694,00 €	19.276.091,51 €	47.168.173,39 €	46.785.322,30 €	

II. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse
Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Sollmieten, Gebühren und Umlagen.

Andere aktivierte Eigenleistungen
Die Eigenleistungen umfassen die persönlichen und sächlichen Kosten der Bautätigkeit, Zinsen und Grundsteuern während der Bauzeit.

Sonstige betriebliche Erträge
Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich im Wesentlichen aus Wohnungsabnahmen und Versicherungsentschädigungen zusammen.

Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen
Unter der Position Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen werden im Wesentlichen Veränderungen an noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Aufwendungen für Hauswirtschaftung
Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung setzen sich im Wesentlichen aus Betriebs- und Heizkosten sowie Instandhaltungsaufwendungen zusammen.

Halligen-weg

Die Wohnungen im Halligen-weg 11 - 64 liegen in einem verkehrsberuhigten Bereich des Stadtviertels Inselviertel und sind seit jeher sehr beliebt.
Das Stadtviertel besitzt großzügige Rasenflächen in den Innenhöfen mit einer hohen Aufenthaltsqualität.

Die Häuseransicht entstand im Jahr 1974.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen weisen keine Besonderheiten auf und bestehen im Wesentlichen aus den sächlichen Kosten der Verwaltung.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsaufwendungen enthalten aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen Aufwendungen von 27.088,00 € (Vorjahr 32.492,00 €) und aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Jubiläen 45,61 € (Vorjahr 63,72 €).

Sonstige Steuern

Als sonstige Steuern werden überwiegend Grundsteuern für bebaute Grundstücke ausgewiesen.

D. VERWENDUNG DES JAHRESÜBERSCHUSSES

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Vertreterversammlung vor, den Jahresüberschuss wie folgt zu verwenden: Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2022 in Höhe von 5.145.026,22 € wird in Höhe von 4.796.849,75 € den Rücklagen zugeführt und der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 348.176,47 € auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben ausgeschüttet.

Zur endgültigen Einstellung in die Rücklagen bedarf es der Beschlussfassung durch die Vertreterversammlung. Daraus ergibt sich folgende Übersicht zur Einstellung in Ergebnisrücklagen und der entsprechende Ausweis des Bilanzgewinnes:

Jahresüberschuss 2022	5.145.026,22 €
Einstellung in	
Gesetzliche Rücklage	526.849,75 €
Bauerneuerungsrücklage	2.360.000,00 €
Freie Rücklage	1.490.000,00 €
Mietausfall-Rücklage	420.000,00 €
Einstellung insgesamt	4.796.849,75 €
Bilanzgewinn 2022	**348.176,47 €**

E. SONSTIGE ANGABEN

Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse

Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung (Haftsumme Anteil bei der Volksbank Wilhelmshaven eG und der Allgemeinen Wohnungsbaugenossenschaft "Eisenach" eG) 314,00 €

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen für:

	Vertragsdauer bis	Jahresbetrag
Bestellobligo Neubauvorhaben	2023	4.843.793,37 €
	2024	814.000,00 €

Mitglieder

9.965

Angabe der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl

(Ohne Vorstand und Auszubildende)

Arbeitnehmerzahl nach Gruppen	Anzahl	davon Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	14	5
Technische Mitarbeiter	4	0
Gewerbliche Mitarbeiter	2	0
Hausmeister u. a.	1	1
Summe	**21**	**6**

Mitgliederwerbung

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Stand am 1. 1. 2022	9.826	42.982
Zugang 2022	593	1.143
Abgang 2022	-454	-2.139
Stand am 31. 12. 2022	**9.965**	**41.986**

Die Guthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 301.033,97 € verringert. Eine Haftsumme ist gem. § 19 der Satzung ausgeschlossen.

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.
Leibnizufer 19
30169 Hannover

Mitglieder des Aufsichtsrates

Matthias Rösner (Vorsitzender), Dipl.-Kaufmann, Steuerberater | Achim Berthold, Dipl.-Sparkassenbetriebswirt | Dr. Alexander Naraschewski, Rechtsanwalt und Notar | Jan Alter, Industriekaufmann, Unternehmer | Elke Schüler, Verwaltungsfachangestellte a. D. | Claudia Vißer, Stadtamtsrätin

Dieter Wohler
Vorstandsvorsitzender

Peter Krupinski
Vorstandsmitglied

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Sehr geehrte Damen und Herren,

in den vergangenen Jahren fiel es mir zunehmend schwerer, einleitende Worte für den Geschäftsbericht der SPAR + BAU zu finden.

Eine derartige Einleitung sollte in kurzen Worten Fakten, die unsere Wohnungsbaugenossenschaft betreffen, in den Kontext der Jahresbesonderheiten einbinden. Möchte man diesem Grundgedanken folgen, wird es aufgrund der Vielzahl der bedeutenden wirtschaftlichen und politischen Veränderungen zunehmend schwierig, in Kürze einen inhaltlichen Abriss eines vergangenen Jahres zu finden.

War das Jahr 2020 von einer weltweiten Pandemie beherrscht, war es die Neueinstufung dieser Pandemie im Folgejahr 2021 mit den immer noch nicht absehbaren Folgen, die eine weltweite Lieferkettenunterbrechung mit sich brachte. Das Jahr 2022 schien sich langsam auf die genannten Problembereiche einzurichten, da beherrscht uns dann seit dem Februar das Kriegsgeschehen in der Ukraine. Kein Konflikt, keine innerpolitische Veränderung, rein gar nichts scheint mehr eine Beständigkeit zu bewirken. Immer neue Themen schließen einander an, ob es Gesundheit, Isolation in der Folge, wirtschaftliche Probleme, Sicherheit oder Anforderungen an den Schutz der Umwelt sind. Die Themen drohen komplexer, weniger verständlich und insgesamt undurchsichtiger für den einzelnen Betrachter zu werden. In der Folge sinkt auch die Bereitschaft des Einzelnen, sich mit diesen Themen ernsthaft auseinanderzusetzen.

Eine Gemeinschaft bietet daher regelmäßig durch die Bündelung von Fähigkeiten ein Schutzschild für das einzelne Mitglied. Damit das auch weiterhin auf eine starke und verlässliche Weise geschehen kann, sind die Gemeinschaften nach meinem Dafürhalten fast schon genötigt zu wachsen, um den steigenden Anforderungen Genüge zu tun. Dies gilt in diesen Tagen insbesondere auch für den Immobilienmarkt. Die Anforderungen an umweltverträgliches Bauen steigen ebenso, wie auch die Anforderungen an die Qualität der zu schaffenden Baukörper. Sanierung und Erhaltung von Immobilien werden nicht zuletzt immer komplizierter und teurer, die rechtlichen Vorgaben sind kaum noch zu halten – geschweige denn in voller Gänze zu verstehen. Welcher private Wohnungseigentümer traut sich das in der Zukunft zu?

Eine Lösung, zumindest ein denkbarer Ansatz sind dann die großen Eigentümergemeinschaften, zu denen auch unsere Wohnungsbaugenossenschaft zählt. Diese ist nicht nur aufgrund der Grundsatzidee begünstigt, derartige Probleme anzugehen und sicherlich auch häufig zu lösen. Vielmehr ist es der über 125 Jahre anhaltenden Leistung der Genossen und deren Vertretern zu verdanken, dass diese ein maßvolles, aber auch beständiges Wachstum der Genossenschaft bewirkten. Damit ist diese Gesellschaft zu einem nicht nur inhaltlich, sondern auch wirtschaftlich starken Unternehmen geführt worden, welches die gesetzten Aufgaben erfüllt und die Mieter auch die nächsten Jahrzehnte gut schlafen lassen wird.

V. l.: Dr. Alexander Naraschewski, Elke Schüler, Jan Alter, Claudia Vißer, Achim Berthold, Matthias Rösner

Die Vielfalt der angebotenen Wohneinheiten, die Ausstattungsmerkmale, die Standorte und auch die Altersstruktur der Wohneinheiten führen zu einem guten und angemessenen Mix, der die Mieter anspricht und auch zukünftig die gewünschte Mietauslastung erwarten lässt.

Nicht zuletzt motiviert von einem derartigen Gedankengut, hat sich der Aufsichtsrat auch im Berichtsjahr 2022 den ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben umfassend gewidmet und den Vorstand der Genossenschaft in seinem Handeln überwacht und beratend begleitet. Dabei wurden schriftliche und mündliche Erklärungen des Vorstandes über die Geschäftslage und -entwicklung, Ertragslage, Risiken und das Risikomanagement berücksichtigt. Auch wurde der Aufsichtsrat über operative und strategische Planungen, die auch Investitionsplanungen und organisatorische Maßnahmenentwicklungen beinhalten, umfänglich informiert. Die Mitglieder des Aufsichtsrates wurden darüber in die wichtigen Entscheidungen der Genossenschaft eingebunden. Die Entscheidungen des Aufsichtsrates basierten auf den genannten Berichten und Beschlussvorlagen des Vorstandes, die zuvor eingehend geprüft wurden. Die nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst. In allen Sitzungen waren die Mitglieder des Aufsichtsrates beschlussfähig vertreten.

Die Aufteilung der Aufgaben des Aufsichtsrates wurden auch im Jahr 2022 auf die verschiedenen Ausschüsse, den Prüfungs-, den Wohnungs- und Bauausschuss verteilt. Im Berichtsjahr fanden vier gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand, zwei des Prüfungsausschusses und bei Bedarf die des Wohnungs- und Bauausschusses statt. Darüber hinaus traf sich der Aufsichtsrat zu zwei gemeinsamen Sitzungen ohne Beteiligung des Vorstandes.

Die Vielfalt der angebotenen Wohneinheiten, die Ausstattungsmerkmale, die Standorte und auch die Altersstruktur der Wohneinheiten führen zu einem guten und angemessenen Mix, der die Mieter anspricht und auch zukünftig die gewünschte Mietauslastung erwarten lässt.

In den beschriebenen Sitzungen wurden neben der Finanz- und Liquiditätslage auch über die im Folgenden aufgeführten Themen, die im Fokus beider Organe standen, gesprochen:

- Durchführung und Planung von Wohnungsmodernisierungen
- Durchführung und Planung von Neubauvorhaben
- Rechtliche Auflagen in der Immobilienwirtschaft
- Risikomanagement der Genossenschaft
- Operative und strategische Entwicklungsoptionen
- Wohnungsvermietung und -leerstand
- Sichtung und Kontrolle des Jahresabschlusses sowie des schriftlichen Prüfungsberichtes

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2021 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. fand in der Zeit vom 21. März 2022 bis zum 8. April 2022 statt. Die Vorprüfung erfolgte in der Zeit vom 17. bis zum 21. Januar 2022. Nach Abschluss der Prüfung durch den Verband unterrichteten die Verbandsprüfer Aufsichtsrat und Vorstand mündlich über das beanstandungsfreie Ergebnis. Der schriftliche Prüfungsbericht datiert vom 8. April 2022.

Nachdem zwei Jahre lang die Vertreterversammlungen pandemiebedingt nur in einem schriftlichen Umlaufverfahren durchgeführt werden konnten, kam es am 23. Juni 2022 wieder zu einer Präsenzveranstaltung. An dieser Versammlung nahmen 61 Vertreterinnen und Vertreter teil, die den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021, ebenso wie die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns einstimmig beschlossen.

Mit Ablauf der Vertreterversammlung des Jahres 2021 endete die Amtszeit der Aufsichtsrätin Frau Claudia Vißer, die von den anwesenden Vertretern erneut in dieses Amt für die Folgeperiode von fünf Jahren gewählt wurde.

Im Nachgang zur Vertreterversammlung traten die Mitglieder des Aufsichtsrates zu einer konstituierenden Sitzung zusammen. Herr Matthias Rösner wurde zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Herr Achim Berthold zu dessen Vertreter gewählt.

Leider mussten wir vom Tod der folgenden Vertreter Kenntnis nehmen:

- Herr Horst Ludwig († 26. 8. 2021)
- Herr Ralf Ratke († 28. 5. 2022)
- Herr Günter Kroke († 7. 11. 2022)

Die folgenden Mitglieder übernahmen als gewählte und nachgerückte Ersatzvertreter deren Aufgaben:

- Herr Miguel-Pascal Schaar
- Herr Karl-Heinz-Hallix
- Frau Beate Richter

Mit der diesjährigen Vertreterversammlung endet nach 26 Jahren die Bestellung von Frau Elke Schüler als Aufsichtsrätin. Der Aufsichtsrat dankt Frau Schüler für ihre jahrelange und hilfsbereite Unterstützung unserer Genossenschaft. Eine Wiederwahl ist altersbedingt nicht möglich. Ebenfalls in diesem Jahr endet die Wahlperiode von Herrn Achim Berthold. Eine Wiederwahl von Herrn Berthold ist möglich.

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2022 bei den Beratungen mit dem Vorstand und aufgrund der laufenden Informationen durch den Vorstand von der Rechtmäßigkeit und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung durch den Vorstand versichert. Der Aufsichtsrat ist zur Überzeugung gekommen, dass die Geschäftsführung die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und es keinen Anlass zu Beanstandungen gibt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Vertreterversammlung …

- den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2021 zur Kenntnis zu nehmen,
- den Lagebricht sowie den Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022 anzunehmen,
- dem Vorschlag des Vorstandes und des Aufsichtsrates zur Einstellung des Jahresüberschusses in die Ergebnisrücklagen und zur Verwendung des ausgewiesenen Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2022 zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 die Entlastung zu erteilen.

Im Namen des gesamten Aufsichtsrates danke ich dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG für ihre Arbeit und Unterstützung.

Matthias Rösner
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Firma und Sitz
Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG
Gründung 14. April 1893
Genossenschafts-Register-Nr. 130001
Amtsgericht Oldenburg

Satzung
Fassung vom 18. Oktober 2019
Geschäftsanteil 300,00 €
Die Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.

Hausanschrift
Grenzstraße 29 – 35
26382 Wilhelmshaven
Telefon: 04421 18 07 - 0
Telefax: 04421 18 07 - 69
info@spar-und-bau.de
www.spar-und-bau.de

Gegenstand des Unternehmens
Die Genossenschaft errichtet und bewirtschaftet Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen. Außerdem kann sie alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben eines Wohnungsunternehmens übernehmen. Der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft erstreckt sich auf das Gebiet der Stadt Wilhelmshaven und des Landkreises Friesland.

IMPRESSUM

Herausgeber
Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG

Redaktion
Dieter Wohler, Peter Krupinski, Stefan Schulz

Konzeption und Gestaltung
DOCK26 GmbH, dock26.de

Fotos
Jannis Dirksen, Stadtarchiv Wilhelmshaven - Seite 12 / 13 (Fotograf Hartog), 30 / 31, 36 / 37,
Bildarchiv SPAR + BAU, Vector Tradition, Happy Art – stock.adobe.com

Druck
Print Media Group GmbH, Niederlassung Leimen,
Gutenbergstraße 4, 69181 Leimen

WWW.SPAR-UND-BAU.DE