

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Wohn- und Bauverein Dill eG hat ihren Sitz in Dillenburg und ist beim Amtsgericht Wetzlar im Genossenschaftsregister unter der Registernummer GnR 303 eingetragen. Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde nach den Vorschriften des HGB aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Die Genossenschaft ist auf Grund der Bestimmungen des § 267 HGB als kleine Genossenschaft einzustufen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen	Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen sind zu fortgeführten Anschaffungskosten oder Herstellungskosten bewertet. Grundstücke mit Wohnbauten der mit Wirkung zum 1.1.2012 verschmolzenen Wohnbau Haiger eG wurden mit den Buchwerten übernommen. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Während der Bauzeit angefallene Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.
Abschreibungen	<p>Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:</p> <p>Immaterielle Vermögensgegenstände unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit 20% bzw. 33%.</p> <ul style="list-style-type: none">- Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten unter Zugrundelegung der Restnutzungsdauermethode unter Anwendung folgender Gesamtnutzungsdauer:<ul style="list-style-type: none">a) für in früheren Jahren erworbene Altbauten von 20, 40 bzw. 60 Jahren,b) vor dem 21.06.1948 errichtete Objekte von 75 Jahrenc) nach dem 20.06.1948 errichtete Objekte einschließlich das Ende 2009 fertiggestellte Neubauobjekt Hof-Feldbachstraße 6-8, von 80 Jahren,d) ab 2001 erworbene bzw. umfassend modernisierte Wohnbauten mit 50 Jahren.e) Garagen unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 20 bzw. 25 Jahren; neu errichtete Außenanlagen sowie die Privatstraße „Sonnenhügel“ mit 20 Jahren,f) die durch die Verschmelzung mit der Wohnbau Haiger eG übernommenen Wohngebäude, werden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 50 Jahren mit linear 2% fortgeführt

- g) Bei zwei Objekten wurde die Restnutzungsdauer in 2021 aufgrund von Modernisierung auf 30 Jahre erhöht.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 5% und 33,3%.
 - Ein Blockheizkraftwerk unter Zugrundelegung einer Abschreibungsdauer von 15 Jahren

„Geringwertige Wirtschaftsgüter“ werden auf die Dauer von 5 Jahren mit jährlich 20 % ab dem Jahr des Zugangs abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Unter den **unfertigen Leistungen** werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Grundsteuern zu den Vollkosten bewertet.

Die Bewertung der **Heizölvorräte** erfolgte nach dem Fifo-Verfahren.

Die Bewertung der **Forderungen aus Vermietung** und der **sonstigen Vermögensgegenstände** erfolgen zum Nennbetrag. Die Forderungen aus Vermietung wurden in 2021 mit TEUR 33,1 abgeschrieben.

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

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Eine Verbindlichkeit für die **Abgeltungssteuer auf das EK 02** wurde nicht gebildet, da dem Antrag der Genossenschaft vom 14.7.2008 auf Anwendung des § 34 Abs. 16 KStG von der Finanzbehörde mit Datum vom 18.8.2008 zugestimmt wurde.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im **Anlagespiegel** dargestellt.

Die **Grundstücke mit Geschäftsbauten** betreffen ein Bürogebäude in der Wilhelmstraße 4.

Die **Grundstücke ohne Bauten** betreffen erschlossene Grundstücke als Vorratsgrundstücke.

Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Genossenschaft ist Gesellschafterin an der am 18.08.2016 gegründeten GenoService Dill GmbH mit Sitz in Dillenburg. Das Stammkapital beträgt EUR 100.000,00. 25 % des Stammkapitals (EUR 25.000,00) wurden zum 31.12.2021 abgetreten. Die Genossenschaft hält somit noch 75 % (EUR 75.000,00) am Stammkapital der GenoService Dill GmbH. Das Geschäftsjahr 2020 der GenoService Dill

GmbH schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 6.623,56, und mit dem Gewinnvortrag aus dem Geschäftsjahr 2019 mit einem Bilanzgewinn von EUR 63.261,10 ab. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2020 EUR 163.261,10. Für 2021 ist der Abschluss noch nicht erstellt.

Die **unfertigen Leistungen** betreffen ausschließlich abzurechnende Betriebskosten. Die **anderen Vorräte** beinhalten Heizölbestände.

Von den **Forderungen** aus Vermietung haben € 1.670,14 (i.V. € 2.781,42) eine Restlaufzeit von über einem Jahr. Alle anderen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig.

Von den **sonstigen Vermögensgegenstände** betreffen € 4.119,16 (i.V. € 47.463,16) Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

Die Posten **Flüssige Mittel und Bausparguthaben** beinhalten den Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten, sowie zwei Bausparverträge.

Aus dem **Jahresüberschuß** einschließlich des Gewinnvortrags wurden € 100.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 300.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt:

Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellung für Kosten der Mitgliederversammlung	€ 10.000,00
Rückstellung für Prüfungs- und Beratungskosten	€ 41.000,00
Rückstellung für Unfallversicherung	€ 4.400,00
Rückstellung aufgrund gesetzlicher Verpflichtungen nach ENEV	€ 35.000,00
Rückstellung für bestehende Urlaubsansprüche	€ 15.500,00
	<u>€ 105.900,00</u>

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Grundpfandrechte, sind im folgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

D. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von € 6.419.647,48 (im Vorjahr: € 6.335.932,53) beinhalten abgerechnete Betriebskosten und Gebühren in Höhe von € 2.010.526,68 (im Vorjahr: € 1.981.312,19).

Die aktivierten Eigenleistungen betreffen eigene Verwaltungsleistungen an Modernisierungsobjekten.

Die Position **sonstige betriebliche Erträge** beinhaltet in 2021 im Wesentlichen Erträge Versicherungserstattungen, Auflösung von Rückstellungen, sonstige Kostenerstattungen und Erträge aus Personalgestellung.

Die **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** setzen sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten	2.014.141,85 EUR
Instandhaltungskosten	1.847.665,98 EUR
Aufwendungen für Miet- und Räumungsklagen und Vermietungskosten	<u>20.835,25 EUR</u>
	<u><u>3.882.643,08 EUR</u></u>

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen überwiegend sächliche Aufwendungen des Betriebes und des Unternehmens.

Die **Zinsen** und **ähnliche Aufwendungen** betreffen die Dauerfinanzierungsmittel für Mietobjekte.

Bei den **sonstigen Steuern** handelt es sich um Grundsteuern für Mietobjekte, unbebaute Grundstücke und Kfz-Steuern.

E. Sonstige Angaben

Aus der Bilanz
nicht ersichtliche
Haftungs-
verhältnisse

Mit der Beteiligung bei der VR Bank Lahn-Dill eG ist eine Haftsumme von € 100,00 verbunden. Mit einer Inanspruchnahme wird nicht gerechnet.

Es besteht eine Haftung aus der Bestellung von Sicherheiten für die Zusatzversorgungskasse für die Gemeinden und Gemeindeverbände in Wiesbaden. Hierzu ist im Grundbuch von Dillenburg, Band 96, Blatt 3273, Dritte Abteilung, lfd. Nr. 38 und 39 eine Sicherungshypothek in Höhe von € 33.233,97 eingetragen.

Zur Absicherung einer Mietbürgschaft besteht ein Avalkredit in Höhe von EUR 5.500,00.

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2021 wurden beschäftigt:

Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
➤ 2 kfm. Angestellte	➤ 3 kfm. Angestellte
➤ 2 techn. Angestellte/Regiebetrieb	➤ 1 techn. Angestellter
➤ 1 Regiemitarbeiter (Handwerker)	➤ 3 Hausmeister/-in

Auszubildende: 1

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Berichtes nicht ergeben.

Vorstand

Kai Holger Hartmann, Ralph-Uwe Orth, Antje Iske (bis 31.12.2021)

Mitglieder des
Aufsichtsrates

Norbert Turschner
(Vorsitzender)

Markus Peter
(stellv. Vorsitzender)

Ralf Immel, Ralph Kothe (stellv. Schriftführer), Sandra Seibert (Schriftführerin), Helmut Krämer (bis 15.06.2021)

Mitglieder-
bewegung 2021

	<u>Zahl der Mitglieder</u>	<u>Anzahl der Geschäftsanteile</u>
Anfang 2021	1.614	6.029
Zugang 2021	77	154
Abgang 2021	122	371
Ende 2021	1.569	5.812

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 80.689,05 verringert.

Eine Nachschusspflicht der Mitglieder besteht nicht

Name und
Anschrift des
Prüfungsverbandes

Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e. V.
Franklinstr. 62
60486 Frankfurt am Main

Verwendung des
Bilanzgewinns

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss und unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags in Höhe von insgesamt € 486.215,51 einen Betrag von € 400.000,00 in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen vom verbleibenden Bilanzgewinn von € 86.215,51 jeweils € 25.000,00 in die gesetzliche Rücklage, die Bauerneuerungs- und andere Ergebnisrücklagen einzustellen.

Dillenburg, den 16.03.2022

Hartmann

Orth