



JAHRESBERICHT 2022

Wir blicken zurück auf das Jahr 2022.



Liebe Mitglieder und Mieter/Innen,

wir freuen uns, Ihnen den Jahresbericht 2022 überreichen zu können.

Schon wieder ist ein Jahr vergangen, über das es zu berichten gilt, positiv wie negativ. Global gesehen, freuen wir uns, dass die Corona-Pandemie überwunden scheint und wir die damit verbundenen Einschränkungen und Restriktionen im täglichen Leben schon fast wieder vergessen haben. Veranstaltungen wie unsere Mitgliederversammlung sind wieder ohne Einschränkungen möglich und selbst der tägliche Einkauf macht wieder mehr Freude.

Auf Europa bezogen, dauert der Krieg in der Ukraine unvermindert an. In der Politik konnte all-

enthalben die Bereitschaft erkannt werden, auf die vielfältigen neuen Herausforderungen Ukraine-Krieg, Gasmangellage, Klimawandel, Flüchtlingsproblematik etc. einzugehen und – zum Teil sicherlich nicht immer die mehrheitliche Zustimmung findende – Lösungen zu suchen. Alte Muster und Denkweisen wurden kritisch hinterfragt und andere, neue Lösungswege beschritten.

Unsere Genossenschaft ist von all diesen Dingen wie in einem Brennglas betroffen: Wir verspüren enorme Kostensteigerungen bei zudem steigenden Zinsen und einer wegfallenden Förderung für Sanierungen im Bestand oder Neubauten. Um den von der Politik geforderten klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, sind in den kommenden Jahren enorme Investitionen notwendig. Diese müssen bezahlbar und auch leistbar sein, Stichwort Fachkräfte.

Die Nachfrage nach – bezahlbarem – Wohnraum ist unvermindert hoch, nur durchschnittlich jeder zehnte Wohnungswunsch kann von unserer Genossenschaft erfüllt werden. Von diversen Wohnungs-



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	2-3
Lage	4
Bestandsverteilung 2022	5
Eckdaten zur Genossenschaft	5
Nachhaltigkeit und Modernisierung	6-9
Zahlen im Überblick	10-11
Kontakt	12

baugesellschaften hören wir, dass die Neubautätigkeit inzwischen fast gänzlich zum Erliegen gekommen ist. Nur noch bereits angefangene Projekte werden abgearbeitet, wo es möglich ist, erfolgen Auftragsstornierungen. Auch Sie als Mieter spüren allenthalben die Inflation. Allein der Gedanke an die Betriebskostenabrechnung löst bei vielen ein ungutes Gefühl aus. An dieser Stelle bedanken wir uns ausdrücklich für die Vertragstreue der Stadtwerke Haiger, die bis jetzt die getroffene Vereinbarung aus 2020 einhält. Im Herbst müssen wir – leider – eine neue Vereinbarung aushandeln, und es wird sicherlich nicht günstiger.

Wir haben im abgelaufenen Jahr unsere Investitionen in den Bestand fortgesetzt (z. B. haben wir fünf Heizungen für insgesamt T€ 166 ausgetauscht). In den kommenden Jahren werden es jährlich durchschnittlich sieben Heizungen sein,

die erneuert werden müssen, allein auf Grund der gesetzlichen Vorgaben.

Unvermindert haben wir die energetische Sanierung unseres Bestandes weiterverfolgt. Aufgrund aktueller Entwicklungen wird es in den nächsten Jahren eher noch teurer und aufwändiger werden, unseren Gebäudebestand zu modernisieren.

Trotz allem sollten wir positiv in die Zukunft sehen, denn unsere Genossenschaft hat seit 1904 zwei Weltkriege, eine Hyperinflation, Ölkrise und vieles mehr überstanden, wir werden auch die kommenden Herausforderungen meistern!

Der Vorstand

Kai Holger Hartmann

Ralph-Uwe Orth



Lage

Verbreitung in der Region

Seit über 100 Jahren sind wir ein Bestandteil der Region, wir engagieren uns für gutes, bezahlbares Wohnen.



DIETZHÖLZTA
Objekte 4 | Wohn.



HAIGER
Objekte 9 | Wohn. 102



DILLENBU
Objekte 159 |



BREITSCHEID
Objekte 4 | Wohn. 23



HERBORN
Objekte 5 | Wohn. 20



DRIEDORF
Objekte 2 | Wohn. 8



SINN
Objekte 5 | Wohn.



Bestandsverteilung

Dillenburg	Objekte	159
	Wohnungen	774
Haiger	Objekte	9
	Wohnungen	102
Herborn	Objekte	5
	Wohnungen	20
Sinn	Objekte	5
	Wohnungen	31
Breitscheid	Objekte	4
	Wohnungen	23
Driedorf	Objekte	2
	Wohnungen	8
Dietzhöhlztal	Objekte	4
	Wohnungen	23
Eschenburg	Objekte	5
	Wohnungen	29

Bestandsverteilung

gesamt	Objekte	193
	Wohnungen	1.010
plus		
Dillenburg	Gewerbeeinheiten	7
	sonstige Mieteinheiten	5

Eckdaten zur Genossenschaft

Firma: **Wohn- und Bauverein Dill eG**

Sitz: **Dillenburg**

Gründungsjahr: **09.09.1904**

Amtsgericht, Registernummer: **Amtsgericht Wetzlar, GnR 303**

Zahl der Mitglieder zum 31.12.2022: **1.565**

Anzahl der Geschäftsanteile zum 31.12.2022: **5.622**

Geschäftsanteil: **€ 400,00**

Pflichtbeteiligung: **zwei Anteile**

Haftungssumme: **Die Mitglieder haften mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Die Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.**

Wohneinheiten zum 31.12.2022: **1.010**

Gewerbe- und sonstige Mieteinheiten zum 31.12.2022: **12**

Instandhaltungskosten 2022: **T€ 1.498,0**

Investitionen im Bestand 2022: **€/m² 30,36**

Rückblick

Nachhaltigkeit PLUS mehr Klimaschutz mit neuer Heizung

Im Jahr 2022 haben wir fünf alte Heizungsanlagen gegen neue ausgetauscht. Insgesamt wurden € 166.300,- in neue Heizungsanlagen investiert.

Die Heizung verbraucht in den Gebäuden und somit in den Wohnungen am meisten Energie und verursacht dadurch mit Abstand am meisten Schadstoffe – beim Wechsel der Heizungsanlage wird der Energieverbrauch deutlich gesenkt.

CO₂ sparen beim Heizen

Der Schutz des Klimas ist ein Thema, das derzeit weltweit intensiv diskutiert wird. Es besteht dringender Handlungsbedarf, denn die Folgen des schädlichen Klimawandels sind nicht mehr wegzudiskutieren. Die Vermeidung von CO₂ ist ein wichtiger Faktor für den Klimaschutz. Die gute Nachricht: Jeder Einzelne kann viel tun, um seine eigene Klimabilanz zu verbessern.

Unser neues Servicefahrzeug

Neuanschaffung eines E-Mobils. Dieses wurde auch direkt mit unserem Logo beschriftet.



E-Auto

Alltagstipps zur CO₂-Vermeidung: richtig heizen und lüften

Tagtäglich haben wir allein durch unser Verhalten die Möglichkeit, den Schadstoffausstoß zu reduzieren. So können wir den **CO₂-Fußabdruck beim Heizen** mit einfachen Tipps ganz ohne Kosten spürbar verkleinern.

Möglich ist das unter anderem mit folgenden Maßnahmen:

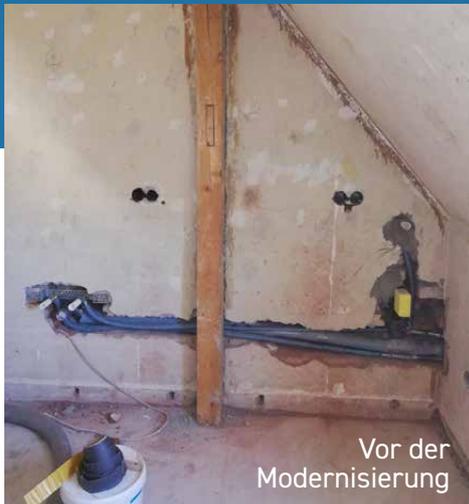
- keine Möbel vor die Heizkörper stellen
- die Heizkörper von Zeit zu Zeit reinigen
- Stoßlüften und die Heizkörper abdrehen
- Außenrollläden in der Nacht schließen
- Raumtemperaturen optimal einstellen

Übrigens: Je weniger Energie wir verbrauchen, umso weiter verschiebt sich der **Erdüberlastungstag** in Richtung Jahresende. Wir versorgen uns nachhaltiger und sorgen für eine lebenswerte Zukunft.

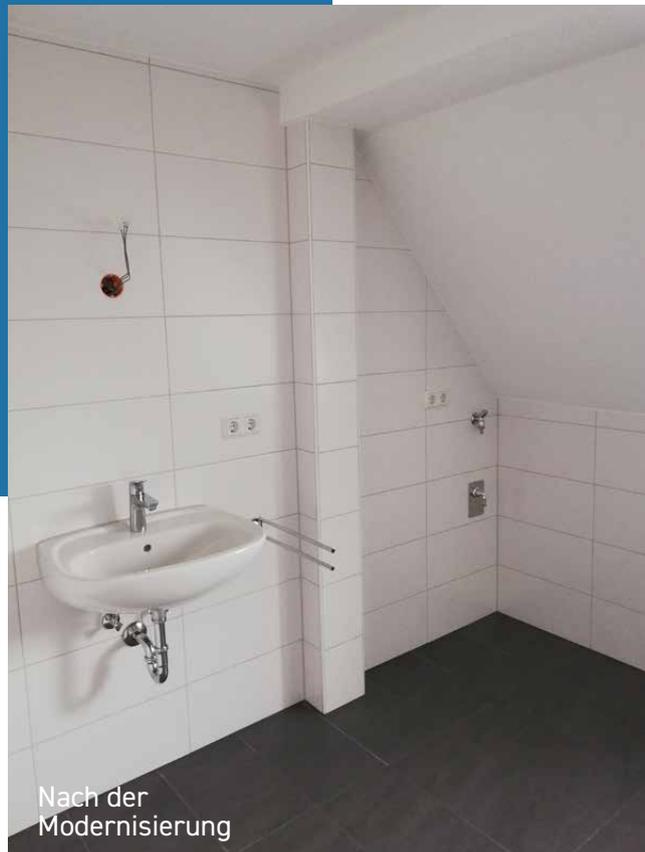
Dachgeschossausbau Lohrbachstraße 15

Hier haben wir 4 Mansardenzimmer zu einer komplett neuen Wohnung ausgebaut. Die Aufteilung der Zimmer wurde verbessert und der Ausgang zum Spitzgiebel über das Treppenhaus verlegt. Zusätzliche Kosten für Bad, Elektrik, Wasser, Abwasser, Fußboden und Tapeten.

Gesamtinvestitionskosten: € 60.000,-



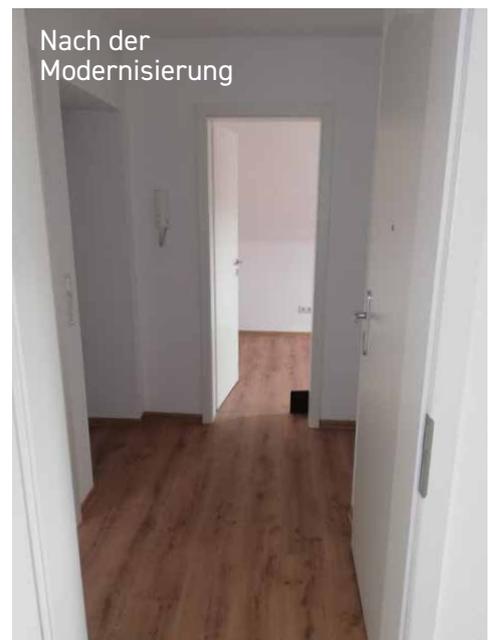
Vor der
Modernisierung



Nach der
Modernisierung



Vor der
Modernisierung



Nach der
Modernisierung

**Endspurt in der
Rolfesstraße, Dillenburg**
Die letzten beiden Objekte auf
der rechten Seite sind fertig.





Beispiel unserer Wohnungsmodernisierungen

Im Rahmen unserer Sanierungsmaßnahmen haben wir 2022 die Rolfesstraße 16/18 modernisiert.

Gesamtinvestitionskosten: € 640.000,-

Dabei wurden u.a. folgende Modernisierungen umgesetzt:

- Fassadendämmung
- Balkone
- Fenster
- Dach inklusive Dämmung
- Pelletheizung
- Außenanlage





Zahlen im Überblick

Vermögens- und Kapitalstruktur

Vermögen und Kapital unserer
Genossenschaft haben sich in
2022 wie folgt entwickelt:

	31.12.2022	%	31.12.2021	%
	T€		T€	
Anlagevermögen	44.304,1	94,1	44.818,3	94,6
Umlaufvermögen	2.770,8	5,9	2.596,0	5,4
Gesamtvermögen	47.074,9	100	47.414,3	100
Fremdmittel einschl. Rückstellungen	25.910,5	55,0	27.047,4	57,0
Reinvermögen	21.164,4	45,0	20.366,9	43,0
Reinvermögen am Jahresanfang	20.366,9		20.177,3	
Vermögenszuwachs	797,5		189,6	

Die Eigenkapitalquote hat sich von 43,0 % (2021) auf 45,0 % (2022) verbessert.
Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.



Eigenkapital

Das Eigenkapital hat sich in 2022 sowohl absolut als auch relativ zum Gesamtkapital erhöht.

	31.12.2022	31.12.2021
	T€	T€
Geschäftsguthaben	2.362,9	2.437,8
Rücklagen	18.700,0	17.842,9
Bilanzgewinn	101,6	86,2
	21.164,4	20.366,9

Daten zur Unternehmensentwicklung:

	2022	2021
	T€	T€
Umsatzerlöse aus Sollmieten	4.650,4	4.473,9
Erlösschmälerungen	65,2	72,8
Instandhaltungsaufwendungen	1.497,7	1.847,7
Zinsaufwendungen	227,3	238,2
Abschreibungen	1.237,0	1.174,9
Jahresüberschuss	919,9	485,4
Investitionen im Bestand	2.215,3	2.823,0
Fluktuation (Mietwechsel)	7,5 %	7,5 %

Ertragslage

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

	2022	2021
	T€	T€
Hausbewirtschaftung	797,1	379,3
Finanzergebnis	38,1	51,3
Mitgliederbetreuung	-76,6	-77,0
Sonstiges Ergebnis	161,3	131,8
Jahresüberschuss	919,9	485,4

Das Jahresergebnis 2022 ist geprägt von, gegenüber dem Vorjahr, um T€ 600,0 geringeren Instandhaltungsaufwendungen und einem geringeren Zinsaufwand. Der Überschuss im Finanzergebnis resultiert im wesentlichen aus Zinsertägen aus Bausparguthaben.

Das sonstige Ergebnis beinhaltet vor allem Erträge aus Versicherungserstattungen, aus der Auflösung von Rückstellungen und sonstigen Kostenerstattungen.

Mitgliederbewegung 2022

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2022	1.569	5.812
Zugang 2022	87	174
Abgang 2022	91	364
Ende 2022	1.565	5.622



Das Team der WBDill



Kai Hartmann
Vorstand
Kai.Hartmann@wb-dill.de



Ralph-Uwe Orth
Vorstand
Mail@wb-dill.de



Ivonne Orth
Prokuristin,
Teamleitung Kundenbetreuung,
Öffentlichkeitsarbeit
Ivonne.Orth@wb-dill.de



Antje Iske
Leitung Rechnungswesen
Antje.Iske@wb-dill.de



Maike Baus
Kundenbetreuung
Maike.Baus@wb-dill.de



Claudia Zohles
Buchhaltung
Claudia.Zohles@wb-dill.de



Bianca Jung
Kundenbetreuung
Bianca.Jung@wb-dill.de



Mariya Kalinina
Service / Dienstleistung
Mail@wb-dill.de



Matthias Kurz
Technik / Bauwesen
Matthias.Kurz@wb-dill.de



Alex Naumann
Service / Dienstleistung
Mail@wb-dill.de



Jörg Lanzinger
Wohnungs-Abnahmen
und -Modernisierungen
Joerg.Lanzinger@wb-dill.de



Leonie Kinast
Auszubildende
zur Immobilienkauffrau
Leonie.Kinast@wb-dill.de



Viktor Maurer
Reparaturen / Instandhaltungen,
Wohnungs-Modernisierungen
Viktor.Maurer@wb-dill.de

Kontakt

Das Service-/Info-Center ist telefonisch besetzt:

Montag bis Freitag:

08:00 - 12:00 Uhr

Montag bis Donnerstag:

14:00 - 16:00 Uhr

Nach vorheriger Terminvereinbarung stehen in der Hauptgeschäftsstelle die gewünschten Ansprechpartner zur Verfügung.

Impressum

Herausgeber

Wohn- und Bauverein Dill eG
Hof-Feldbach-Straße 6 / 8, 35683 Dillenburg
Tel. 02771 / 26471-0, E-Mail: mail@wb-dill.de
www.wb-dill.de

Redaktion: Ivonne Orth

Fotos

Titel und Bilder: Wohn- und Bauverein Dill eG

© Wohn- und Bauverein Dill eG, Dillenburg 2023

