



Jahresrückblick 2022



INHALTSVERZEICHNIS

Seite	Inhalt
3	Werte – Ziele – Bestand
4	Organe und Team
5 – 7	Jahresrückblick 2022
8 – 9	WS eG in Zahlen
10	Bilanz zum 31.12.2022
11	Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. bis 31.12.2022



Die WS eG...
Leben in einer starken Gemeinschaft

UNSERE WERTE – UNSERE ZIELE

Bezahlbarer Wohnraum

Unser Ziel sind familiengerechte Wohnungen zu angemessenen Preisen. Gute Wohnqualität zu tragbaren Kosten erreichen wir durch ein aktives Betriebskostenmanagement und wirtschaftliches Handeln.

Zukunftsorientierte Objektgestaltung

Wir setzen auf einen zeitgemäßen Erhalt des Objektbestands mit moderner Infrastruktur wie z. B. Energie, Kommunikation und Mobilität.

Genossenschaftliches Miteinander

Durch Mieterbefragungen fördern aktives Mitgestalten und informieren transparent über Vorhaben innerhalb der Genossenschaft.

Nachhaltiges Handeln

Nachhaltigkeit und Umweltschutz in Verbindung mit ökonomischer und sozialer Verantwortung sind uns wichtig.

Service am Kunden

Unsere Service-Leistungen bauen wir regelmäßig aus. E-Carsharing, Infoveranstaltungen für Mieter oder Seniorenbetreuung sind nur einige Beispiele.

Digitalisierung

Wir sind offen für Innovation und Zukunftsthemen. Die Verbesserung von Prozessen und Einsparung von Ressourcen spielen bei unserem Handeln immer eine Rolle.

Motivierte Mitarbeiter*innen

Moderne Mitarbeiterführung und qualifizierte Mitarbeiter*innen, die sich als Mitunternehmer sehen sind unser Erfolgsrezept.

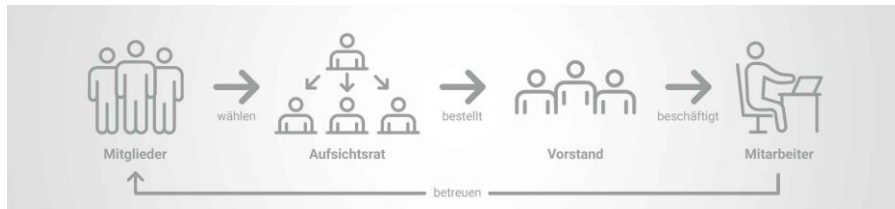
UNSER BESTAND

1.464	Genossenschaftswohnungen in Amberg
1.084	Genossenschaftswohnungen in Regensburg
1.770	Garagen- und Stellplätze sowie Fahrradboxen
196.783 m ²	Wohn- und Nutzfläche
214.559 m ²	Grundstücksfläche



Die WS eG...
Größte Wohnungsgenossenschaft der Oberpfalz

ORGANE



Erfahrung und Kompetenz aus den eigenen Reihen

Wolfgang Erb (kaufmännischer Vorstand)

Herr Erb kam 1998 zur Genossenschaft. Gestartet als Bürokraft, über Buchhalter mit anschließender Leitung wurde er 2013 in den Vorstand der Genossenschaft berufen.



Steffen Schulze (technischer Vorstand)

Herr Schulze kam 1992 als gelernter Heizungsbauer zum Werkvolk. Nebenberuflich absolvierte er sein Studium zum Techniker und übernahm die Leitung des technischen Bereichs sowie des eigenen Regiebetriebs. Im Jahr 2021 wurde er als Vorstand der Genossenschaft bestellt.

Aufsichtsrat

Dagmar Kierner (Vorsitzende)

Florian Füger

Marianne Gutwein

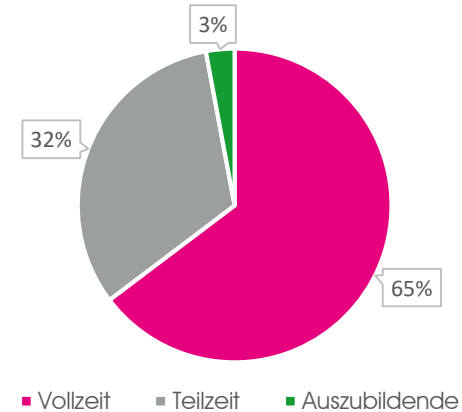
Alois Ponnath

Elfriede Schenk

EIN STARKES TEAM

Die WS eG als Arbeitgeber

Aktuell gehören 34 engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zum Team der WS eG.



Mehrwerte für unsere Mitarbeiter*innen

- Flexible Vertrauensarbeitszeit
- Mobiles Arbeiten
- Kostenlose Getränke
- Frisches Obst
- Parkmöglichkeiten – kostenlos vor der Tür
- Absperrbare Fahrradbox
- Entspannungsbereich mit Sauna
- Angebot „Jobrad“
- Betriebsfeiern
- uvm.

Zertifizierung familienfreundlicher Arbeitgeber



JAHRESRÜCKBLICK 2022

Liebe Leserinnen,
liebe Leser,

ein turbulentes Jahr liegt hinter uns. Die Folgen des Ukraine-Kriegs bekamen wir alle zu spüren. Als Wohnungsgesellschaft waren wir besonders gefordert.



In Zusammenarbeit mit den örtlichen Behörden konnten wir schnell und unbürokratisch bei der hohen Nachfrage nach Wohnraum unterstützen.

Weitreichender waren die Folgen im Bereich Energiepreise. Für den Raum Amberg haben wir nach Ablauf des bestehenden Gasvertrags auf eine Festpreisvereinbarung bewusst verzichtet. Eine Entscheidung, die sich positiv auf den Großteil unserer Mitglieder ausgewirkt hat. Auch unsere Mieter in Regensburg profitieren von günstigen Konditionen. Aktuell liegen wir überwiegend deutlich unter der Gaspreisbremse.

Seit vielen Jahren konzentrieren wir uns auf energetische Sanierungen. Neben Einsparung von Heizkosten für unsere Mieter ist es vor allem unser Beitrag zur Umwelt. Häuser und Wohnungen tragen wesentlich zu den CO₂-Emissionen bei.

Das von der Regierung ausgesprochene Ziel „CO₂-Reduktion um 65% bis 2030“ haben wir bereits heute deutlich übertroffen. Das ist kein Grund stehen zu bleiben. Wir machen weiter...

Auch in Zukunft stehen unsere genossenschaftlichen Werte wie bezahlbarer Wohnraum, nachhaltiges Handeln im ökologischen, ökonomischen und sozialem Sinn sowie Digitalisierung im Fokus unseres Tuns.

Wolfgang Erb

Steffen Schulze

JAHRESRÜCKBLICK 2022

Christbaumsammel-Aktion

Organisation einer Christbaumsammelaktion in Zusammenarbeit mit dem Förderverein Hl. Dreifaltigkeit. Die Amberger Zeitung berichtete...

Wenn der Weg zum Dultplatz zu weit ist:
Werkvolk findet Christbaumlösung für Mieter



Kauf Pfistermeisterstraße 65 u. 67 in Amberg

Mit dem Kauf der beiden Mehrfamilienhäuser Anfang 2022 erweiterte die WS eG ihren Standort in Amberg. Insgesamt 64 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 47 m² gehören nun zum Angebot der Genossenschaft.

90% unserer Mieter empfehlen uns weiter – Gesamtnote 1,8 für die WS eG

Ein tolles Bewertungsergebnis und interessante Erkenntnisse konnten aus der groß angesetzten Mieterbefragung gewonnen werden. Die zahlreichen Antworten werden zukünftig bei der Planung berücksichtigt.

Nach über 40 Jahren: Staffelübergabe im Vorstand

Mit ihrem 70. Geburtstag schied Dagmar Kierner nach über 40 Jahren aus dem Vorstand der Wohnungsbau und Siedlungswerk eG aus.



JAHRESRÜCKBLICK 2022



Einblick in den Ausbildungsberuf Immobilienkauffrau

Um jungen Menschen die Entscheidung über ihre berufliche Zukunft zu erleichtern, gibt die WS eG Einblick in das Berufsleben. Sophia Thaler absolvierte ein außerschulisches Praktikum.

Schnell und unbürokratisch: Wohnungen für ukrainische Familien

In Zusammenarbeit mit der Stadt Amberg konnten Anfang April 2022 ukrainische Familien schnell und unbürokratisch in Amberg untergebracht werden.



Mitgliederversammlung 2022

Am Freitag, 20. Mai 2022 fand die Mitgliederversammlung der Wohnungsbau und Siedlungswerk Werkvolk eG statt.



JAHRESRÜCKBLICK 2022

50 Jahre treue Mitgliedschaft

Für 50 Jahre treue Mitgliedschaft ehrten die Vorstände im Rahmen der Mitgliederversammlung die Jubilare Ottmar Grasser, Inge Windisch, Hermann Hofmann und Ingeborg Martin.



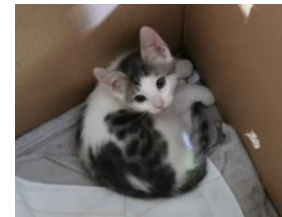
Entlastungspaket

Für unsere Mitglieder setzten wir noch eins drauf

Mit dem Start des Bürgerentlastungsgesetzes gab es für unsere Mitglieder noch ein exklusives Bonusprogramm. Wir verschenkten 50 9-Euro-Tickets.

Werkvolk erhöht erneut Spendenvolumen

2% des Bilanzgewinns wurden großzügig auf 21.000 Euro gerundet. Über die Spenden freuten sich u. a. an die Amberger Tafel, Sozialdienst Katholischer Frauen, OTH Amberg-Weiden und die Ukraine-Nothilfe.



Rettungsaktion geglückt

Dank aufmerksamer Nachbarn und dem schnellen Handeln der Mitarbeiter der WS eG konnte eine kleine Katze aus einer Notsituation gerettet werden. Das Kätzchen hatte sich in einem gekippten Fenster verfangen.

JAHRESRÜCKBLICK 2022

Ausbildungsstart 2022

Am 01.09.2022 startete Emily Möller ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau. Damit setzt die WS eG auf junge Fachkräfte aus den eigenen Reihen.



Das WS-Mieterticket ist da!

Zum 01.10.2022 ging's los. Das in Kooperation zwischen RVV und WS eG entstandene WS-Mieterticket ist das günstigste Ticket, um im Stadtgebiet Regensburg mobil zu sein. Eine echte Alternative zum Auto.

Infoveranstaltung „Energiekosten senken im eigenen Haushalt“

Gemeinsam mit der Stadt Amberg und den Stadtwerken Amberg fand im Oktober eine kostenlose Infoveranstaltung für die Mitglieder statt.



Infoveranstaltung „Wohngeld“

Die große Teilnehmerzahl beim Infoabend zum Thema „Wohngeld“ zeigte die Ängste der Mieter. Als Referent konnte Martin Reinhardt, Leiter des Amtes für soziale Angelegenheiten gewonnen werden. Er informierte über die Möglichkeiten und stand Rede und Antwort.

JAHRESRÜCKBLICK 2022

2.000 EUR Spende für Freiwilligenagentur

Soziales Engagement und Zusammenhalt sind in der heutigen Zeit wichtiger denn je. Werte, mit denen wir uns identifizieren und die Arbeit von „Engagiert in Amberg“ widerspiegelt.

Instandhaltungsmaßnahmen 2022

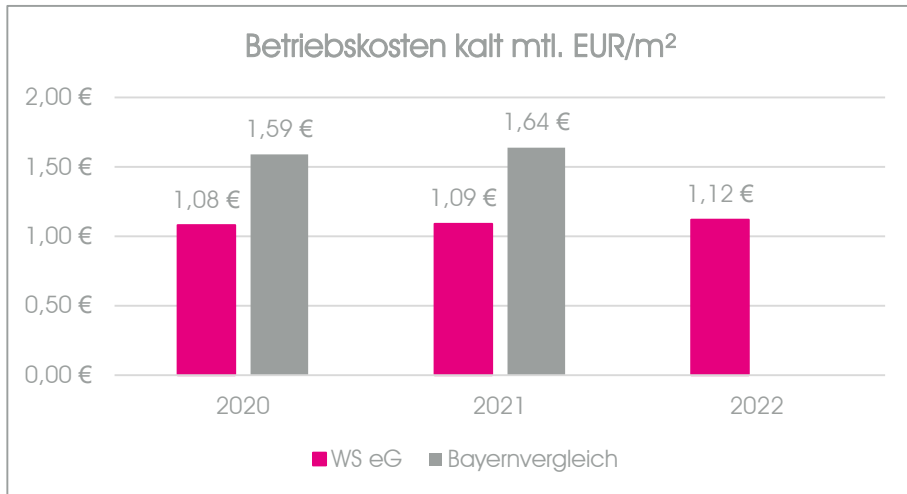
Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden 2022 4,6 Mio. Euro investiert.

Die größten Posten waren u. a.

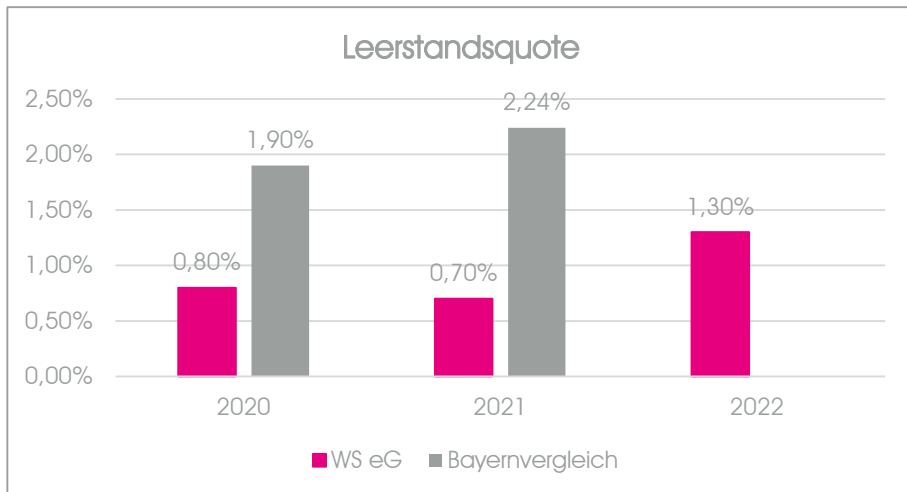
- **Energetische Fassadensanierungen**
 - Amberg, Kaulbachstr. 2-6
 - Amberg, Kaulbachstr. 8-10
 - Amberg, Kaulbachstr. 12-16
 - Amberg, Hans-Thoma-Str. 2-6
- **Erneuerung Heizzentrale** – Amberg, Kaulbachstr. 1-3
- **Sanierung Abwasserfallstränge und Erneuerung Warmwasserversorgung** – Amberg, Pfistermeisterstr. 65 und 67



WS eG in Zahlen

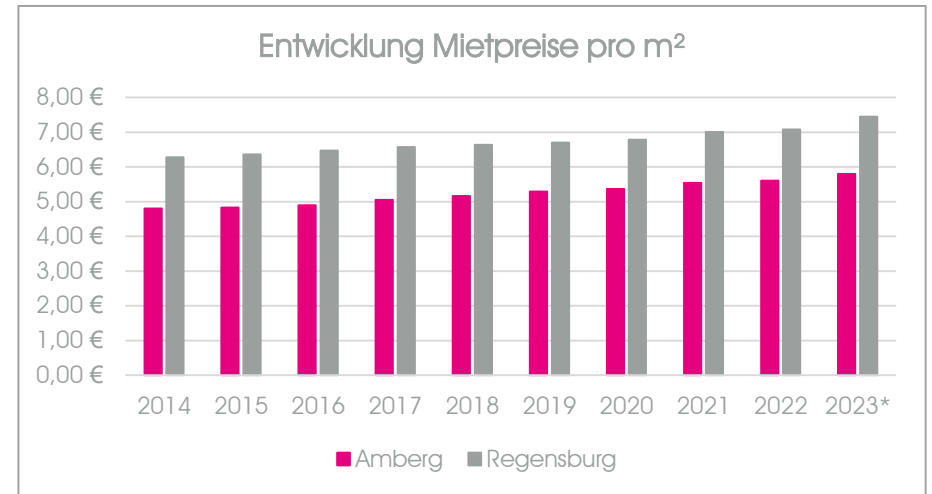


Wir betreiben ein aktives Betriebskostenmanagement. Unsere Mieter profitieren von unserem Engagement, Nebenkosten zu reduzieren.
(Bayernvergleich 2022 liegt noch nicht vor)



Leerstände lassen sich nicht vermeiden. Nachfrage ist ausreichend da. Wegen unseres teils älteren Wohnungsbestands besteht nach Auszug ein höherer Sanierungsaufwand.
(Bayernvergleich 2022 liegt noch nicht vor)

WS eG in Zahlen

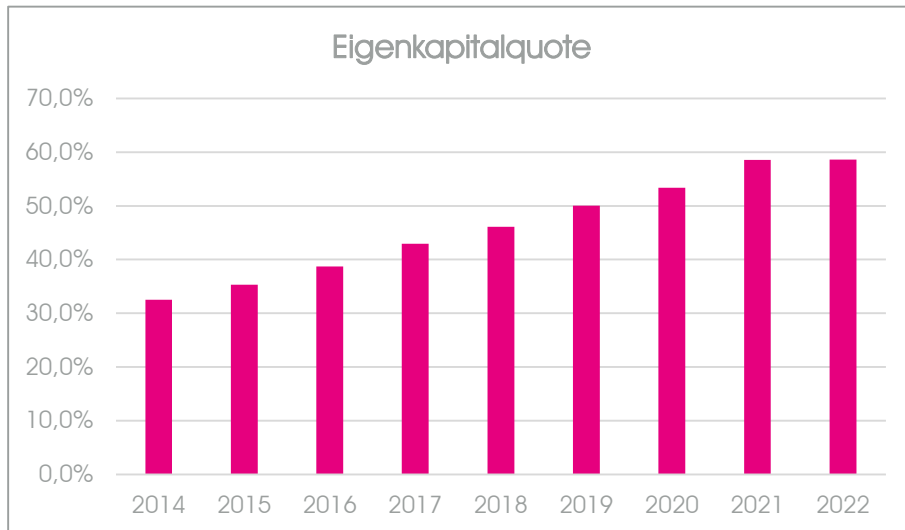
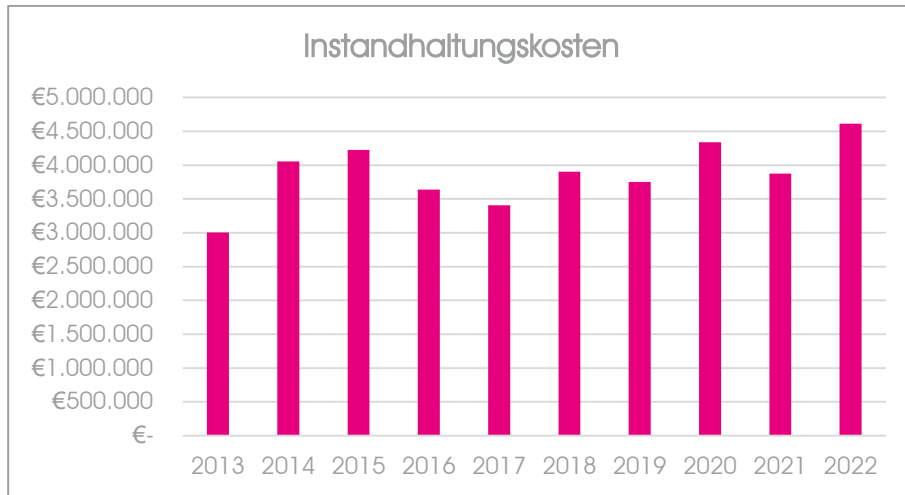


*prognostiziert

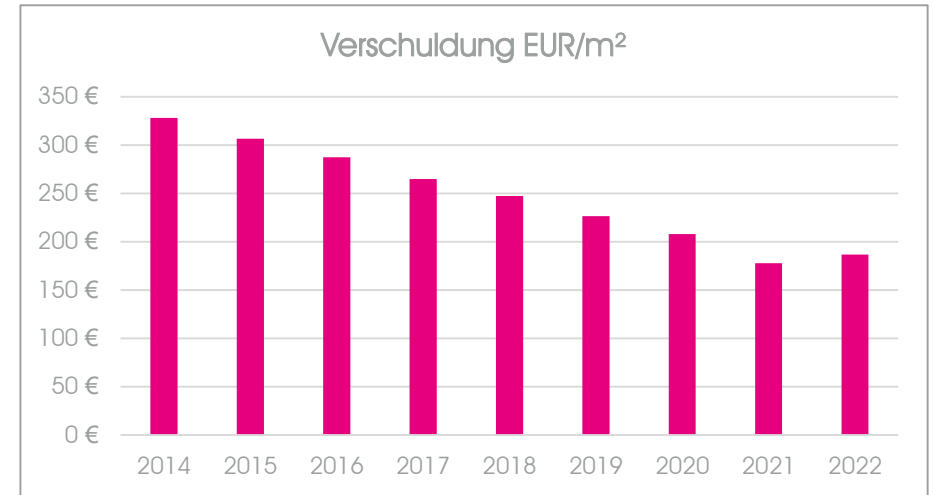
Auch eine Genossenschaft muss wirtschaftlich handeln. Steigende Instandhaltungs- und Verwaltungskosten zwingen uns, Mietpreise kontinuierlich anzupassen. Unseren Grundsatz „bezahlbarer Wohnraum“ haben wir dabei immer vor Augen. Die Grafik zeigt die moderate Entwicklung unserer Mietpreise.

Sowohl in Amberg als auch in Regensburg bewegen wir uns unterm Mietspiegel bzw. Vergleichswohnraum.

WS eG in Zahlen



WS eG in Zahlen



Durch den in 2022 veranlassten Kauf der beiden Objekte Pfistermeisterstr. 65 und 67 in Amberg ist die durchschnittliche Verschuldung von 178,00 EUR/m² auf 187 EUR/m² leicht gestiegen.

Altersdurchschnitt Mieter

Amberg	52,7
Regensburg	49,8
Gesamt	50,9

JAHRESABSCHLUSS 2022

Bilanz zum 31.12.2022 EUR

Aktiva

Immaterielle Vermögensgegenstände 27.413,19

Sachanlagen 65.628.579,69

Summe Finanzanlagen 291.890,43

Anlagevermögen insgesamt 65.947.883,31

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte 3.150.944,83

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 174.626,62

Flüssige Mittel und Bausparguthaben 22.425.446,42

Rechnungsabgrenzungsposten 3.956,79

Umlaufvermögen insgesamt 25.754.974,66

Summe Aktiva (Bilanzsumme) 91.702.857,97

Bilanz zum 31.12.2022 EUR

Passiva

Geschäftsguthaben 6.446.293,87

Rücklagen 46.434.637,40

Bilanzgewinn 890.634,84

Eigenkapital insgesamt 53.771.566,11

Rückstellungen 2.395.246,99

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 19.523.314,17

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern 11.185.389,18

Erhaltene Anzahlungen 3.677.432,17

Verbindlichkeiten aus Vermietung 383.766,93

Verbindlichkeiten Lieferung und Leistungen 523.176,13

Sonstige Verbindlichkeiten 116.024,63

Verbindlichkeiten insgesamt 35.409.103,21

Rechnungsabgrenzungsposten 126.941,66

Summe Passiva (Bilanzsumme) 91.702.857,97

JAHRESABSCHLUSS 2022

Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. bis 31.12.2022	EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	17.078.535,11
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	1.401,12
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	68.365,36
Umsatzerlöse insgesamt	17.148.301,59
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes	546.919,76
Sonstige betriebliche Erträge	193.534,84
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung Betriebskosten	-4.530.476,49
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung Instandhaltung	-4.613.587,27
Sonstige Aufwendungen	-31.692,00
Aufwendungen für andere Liefer. u. Leist.	-15.260,58
Aufwendungen für bezog. Leistungen insgesamt	-9.191.016,34
Rohergebnis	8.697.739,85
Löhne und Gehälter	-1.371.918,83
soziale Abgaben u. Aufwend. für Altersversorgung	-594.263,06
Personalaufwand insgesamt	-1.966.181,89

Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. bis 31.12.2022	EUR
Abschreibungen	-2.000.209,62
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-477.147,66
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	52.621,34
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-867.987,18
Ergebnis nach Steuern	3.438.834,84
Jahresüberschuss	3.438.834,84
Zuführung zur gesetzlichen Rücklage	-148.200,00
Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	-2.400.000,00
Bilanzgewinn	890.634,84



WOHNUNGSBAU
SIEDLUNGSWERK
WERKVOLK eG

Herausgeber:
Wohnungsbau und Siedlungswerk
Werkvolk eG
Hans-Thoma-Str. 9
92224 Amberg
Tel. 09621 7663-0
info@ws-eg.de
www.ws-eg.de