

Geschäftsbericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2023

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024¹

Folgen der globalen Krisen belasten die deutsche Wirtschaft

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt, allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Wichtige Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa. So verharrte die Produktion in der chemischen Industrie auf dem niedrigen Niveau, auf das sie Ende des Jahres 2022 im Zuge der Energiekrise gedrosselt wurde.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang trotz den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Drei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit bereits im Jahr 2022 kräftig gestiegen.

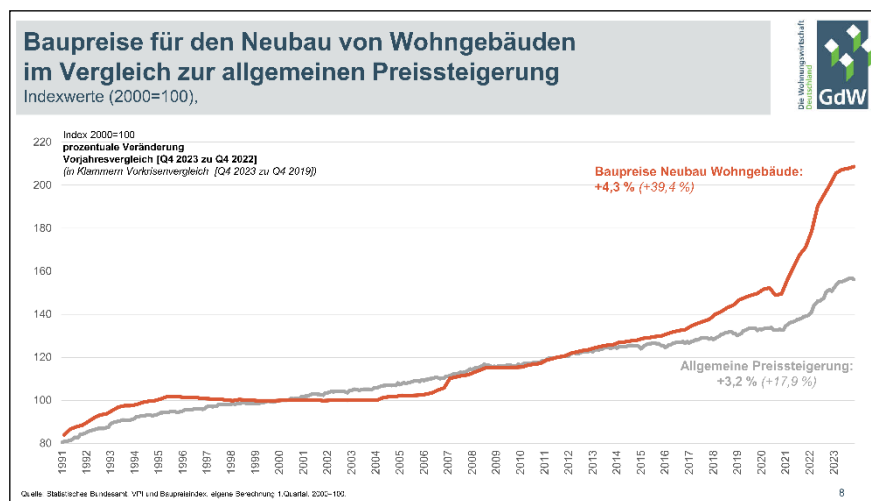
Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung.

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr und lagen damit weiter unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-2,1 %). Mit einem Anteil von knapp 51 % stellen die privaten Konsumausgaben das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar. Der neuerliche Rückgang dürfte vor allem auf die hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Die steigenden Preise führten zu einem deutlichen Reallohnverlust der privaten Haushalte. Zwar sind die Löhne und Gehälter durch hohe Tarifabschlüsse und die steuer- und abgabenfreie einmalige Inflationsausgleichsprämie im zweiten und dritten Quartal 2023 erstmals seit drei Jahren wieder stärker gestiegen als die Inflation. Die zurückliegenden Reallohnverluste konnten allerdings bei weitem nicht ausgeglichen werden.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im

¹ GdW Arbeitshilfe 168

Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.



War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahr um 6,5 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 5,5 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (zum Beispiel Wärmepumpen) stiegen die Preise um 9,0 %, bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter) um 8,0 %. Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme nahmen um 7,1 % zu.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im 4. Quartal 2023 um 6,6 % über denen des Vorjahresmonats.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern (-41 %) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %).

Bewirtschaftung unserer Wohnungen

Unsere Genossenschaft bewirtschaftete zum Bilanzstichtag 31.12.2023 insgesamt 45 Häuser mit 286 Wohnungen, 1 gewerbliche Einheit, 137 Garagen, 19 Stellplätze und 1 Werkstattgebäude. Davon sind 20 Wohnungen öffentlich gefördert (preisgebunden) und 266 Wohnungen frei finanziert.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr per Saldo um fast 25.000,- € vermindert. Im Wesentlichen war dieses eine Folge der geringeren abgerechneten Betriebs- und Heizkosten und der gestiegenen Erlösschmälerungen.

Wie ein Großteil der Branche kaum über Wohnungsleerstand klagt, musste auch unsere Genossenschaft meistens nur kurzfristigen Leerstand wegen Vermietungsschwierigkeiten verzeichnen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist im Vergleich zum vorherigen Jahr weiterhin gestiegen. Insbesondere die Nachfrage nach energetisch sanierten Objekten ist deutlich gestiegen.

Aber auch kleine oder große 4-Zimmerwohnungen werden weiterhin gesucht.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 24 Wohnungen neu vermietet. Davon waren 6 Vermietungen interne Umzüge innerhalb unseres Bestandes. Im Vorjahr wurden 15 Wohnungen neu vermietet (einschließlich interner Umzüge).

Erlösschmälerungen entstanden bei freigewordenen Wohnungen, die vor der Neuvermietung modernisiert wurden bzw. werden und bei freigewordenen Wohnungen, die vom Vorstand nicht sofort vermietet werden konnten. Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten betrugen im Geschäftsjahr 39.668,26 € (davon bedingt durch Modernisierungen: 18.587,17€; Vermietungsschwierigkeiten: 21.081,09 €). Im Vorjahr haben die Erlösschmälerungen 26.734,50 € betragen. Auf leer stehende Wohnungen entfielen anteilige Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 8.052,12 €.

In den Bestand der Genossenschaft wurde im Jahr 2023 über 1.500.000,- € investiert.

Darunter entfallen auf die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes rund 216.000,- €. In dieser Summe sind enthalten:

1. Weiterführung der energetischen Sanierung des Hauses Neu-Löhndorf 19. Gesamtkosten liegen bei fast 2.900.000,- €. Finanziert wird die Maßnahme zu 100 % durch öffentliche Mittel. Bis Ende des Jahres 2023 sind bereits Kosten in Höhe von fast 1.500.000,- € angefallen
2. Kernsanierung von 5 weiteren Wohnungen in der Friedenstr./Dunkelnbergstr., die Kosten in Höhe von 266.559,24 € verursacht hat. Im Rahmen der Wohnungsmodernisierungen werden die vorhandenen Einrichtungen wie Elektro- und Sanitärausstattung, Türen, teilweise Fenster, Fliesen und Heizanlagen erneuert.
3. Umbau diverser Bäder. Dabei werden vorhandene Badewannen gegen Duschen getauscht.
4. Planungskosten für den 2. BA Neu-Löhndorf in Höhe von rund 15.000,- €
5. Ankauf + Verkauf von Grundstücken in einem Tauschgeschäft mit der Stadt Solingen.

Bau- und Modernisierungstätigkeiten 2024

Nach Möglichkeit werden alle frei werdenden Wohnungen vor einer Neuvermietung modernisiert, sofern deren Ausstattung nicht mehr den heutigen Erfordernissen entspricht. Vor allem werden die Wohnungen für den Einbau von Wasserzweischenzählern vorbereitet. Falls der Zugang der Wohnungen es möglich macht, werden entsprechende Wohnungen barrierefrei umgebaut.

Die Sanierung des Objektes Neu-Löhndorf 19 soll abgeschlossen werden. Es werden Kosten von 2.900.000,- € erwartet.

Der Spielplatz in der Friedenstr. wird neu gebaut. Die Kosten hierfür liegen bei rund 75.000,- €

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme 2023 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.667.690,32 € auf 18.762.384,46 € vermehrt. Dabei bilden die Sachanlagen - im Wesentlichen Grundstücke mit Wohnbauten - auf der Aktivseite die größte Bilanzposition. Das Anlagevermögen hat sich bei Zugängen in Höhe von 2.080.247,43 € (Hauptsächlich Sanierung Neu-Löhdorf 19 + Wohnungssanierungen+ Ankauf Grundstück)) und Abschreibungen in Höhe von 614.201,50€ (im Wesentlichen Abschreibungen auf Wohngebäude) per Saldo um 1.380.858,43 € erhöht.

Die Finanzierung der Sachanlagenzugänge erfolgte durch Eigen- und Fremdmittel.

Das Umlaufvermögen hat sich im Wesentlichen durch die Vermehrung des Bausparguthabens um insgesamt 286.831,89 € vermehrt.

Das Eigenkapital wurde durch Zuweisung eines Betrages in Höhe von 5.474,19 € aus dem Bilanzgewinn 2022, durch die Einstellung von 115.000,- € in die Bauerneuerungsrücklage und 20.000,- € in die gesetzliche Rücklage gesteigert. Der Jahresüberschuss beträgt 165.188,49 €. Der ausgewiesene Bilanzgewinn beträgt 30.188,49 €.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten veränderten sich im Geschäftsjahr durch die Aufnahme neuer Mittel im Rahmen des Grundstücksankaufs Neu-Löhdorf und der energetischen Sanierung des Hauses Neu-Löhdorf 19 in Höhe von 2.001.677,40 € und geleisteter Tilgungen auf Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von 586.565,71 €. Stichtagsbezogen besteht noch eine Verbindlichkeit gegenüber der WFA in Höhe von 2.796,51 €, da die Rate für die Annuität für das zweite Halbjahr 2023 erst im Januar 2024 eingezogen wurde. Insgesamt vermehrten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten per Saldo um 1.321.231,25 €.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verminderten sich um 8.487,57 €.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum uneingeschränkt gegeben und ist auch weiterhin gewährleistet.

Übersicht der finanziellen Leistungsindikatoren:

Kennzahlen	in	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Eigenkapitalquote	%	31,9	34,1	33,1	32,3	35,1	39,4	40,9	40,4
Eigenkapitalrentabilität	%	2,7	3,3	2,4	2,0	2,5	0,5	1,2	2,2
Cashflow	T€	779	758	653	624	568	538	517	620
Durchschnittliche Miete	€/qm	6,94	6,91	6,87	6,68	6,54	6,54	6,53	6,38
Instandhaltungskosten	€/qm	0,86	1,05	1,61	1,46	1,44	1,44	1,48	0,93
Fluktuationsquote	%	8,3	5,2	6,3	9,4	6,3	4,1	7,7	9,2
Leerstandquote	%	1,74	3,13	1,39	1,74	2,95	2,95	1,11	2,95
davon maßnahmebedingt	%	1,04	2,08	1,04	1,04	2,95	2,95	1,11	2,21

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2023 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2023 T€	2022 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.951	1.975
Bestandsveränderungen	67	-15
Andere aktivierte Eigenleistungen	10	0
Gesamtleistung	2.028	1.960
Andere betriebliche Erträge	0	0
Betriebsleistung	2.028	1.960
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	738	701
Personalaufwand	168	164
Abschreibungen	614	567
Andere betriebliche Aufwendungen	102	100
Zinsaufwand	177	173
Gewinnunabhängige Steuern	68	68
Aufwendungen für die Betriebsleistung	1.867	1.774
Betriebsergebnis	161	186
Finanzergebnis	0	0
Neutrales Ergebnis	4	4
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	165	190
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
Jahresüberschuss	165	190

Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem wird weiterhin ausgebaut. Ein Grundsystem ist installiert, dieses wird noch weiterhin mit Daten und Zahlen überarbeitet und vervollständigt. Die Bestandsaufnahme ist abgeschlossen.

Der Wohnungsbestand setzt sich wie folgt zusammen:

Siedlung Ohligs: 40 Wohneinheiten, davon sind 35 Wohnungen bereits (teil-) modernisiert.

Siedlung Wald: 13 Wohneinheiten, davon sind 10 Wohnungen (teil-)modernisiert.

Friedenstr. 118-130b: 118 Wohneinheiten, davon sind 116 Wohnungen bereits (teil-) modernisiert.

Siedlung Merscheid: 32 Wohneinheiten, davon sind 31 Wohnungen bereits (teil-) modernisiert.

Die anderen Objekte sind neueren Baujahrs und müssen noch nicht saniert werden. Lediglich gewisse Anpassungen an den heutigen Standard müssen durchgeführt werden. Daraus lässt sich ableiten, dass mittelfristig gesehen noch 11 Wohnungen saniert werden müssen. Dieses wird voraussichtlich Kosten in Höhe von etwa 600.000,- Euro verursachen.

Die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine sind bereits bemerkbar. Es ergab sich ein deutlicher Anstieg der Energiekosten. Dies betrifft dann die Mieter direkt durch die höheren Heiz- und Stromkosten, es betrifft aber auch die geplanten Baumaßnahmen und Instandhaltungen, da die Materialkosten deutlich steigen und die Verfügbarkeit weiter abnimmt. Außerdem steigen die Kapitalkosten.

Risiken der künftigen Entwicklung:

Die Altersstruktur unserer Mieter ist in den vergangenen Jahren zwar gesunken, ist aber immer noch relativ hoch, was in den kommenden Jahren zu einer höheren Fluktuationsquote führen könnte. Bedingt durch diese Umzüge, kann es tendenziell zu einem Anstieg der Wohnungsleerstände mit den damit verbundenen Erlösschmälerungen kommen. Infolge der sinkenden Zahlungsmoral muss mit Forderungsausfällen gerechnet werden. Außerdem werden sich die städtischen Abgaben in höheren Betriebskosten niederschlagen, was sich negativ auf die Vermietung auswirken wird.

Bestandsgefährdende Entwicklungen sind nicht zu erkennen. Gravierende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen können, sind zur Zeit nicht erkennbar.

Chancen der künftigen Entwicklung:

Die oben genannte neue Marktlage bietet auch Chancen. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels werden wir noch weitere spezielle Wohnungsangebote für ältere Bevölkerungsgruppen anbieten, um die Mieter noch länger an unsere Genossenschaft binden zu können und auch neuen Mietern in einem höheren Alter passenden Wohnraum anzubieten.

Durch die energetische Sanierung unserer Häuser wirken wir den steigenden Energiekosten entgegen, was sich bisher positiv auf die Vermietung auswirkt.

Außerdem stärken wir unser Portfolio durch möglichen Neubau. Generell ist die Nachfrage nach Wohnraum im Solinger Westen weiterhin extrem groß.

Des Weiteren werden wir auch in Zukunft weiter mit den Vorteilen einer Genossenschaft werben und uns damit von gewerblichen Vermietern abheben.

Wir werden auch weiterhin auf E-Mobilität setzen. Seit dem Jahr 2020 haben wir unsere dritte Ladesäule in Betrieb genommen. Wir hoffen auch, dass wir noch ein Car-Sharing Anbieter finden, der E-Autos anbietet. Außerdem werden wir uns mit der Thematik der Photovoltaik beschäftigen

Durch alle diese Maßnahmen sehen wir positiv in die Zukunft.

Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen 1 und 15 Jahren. Bei den Darlehen mit einer Laufzeit von einem Jahr endet 2024 die Zinsbindung. Eine Anschlussfinanzierung wird durchgeführt. Die Zinsentwicklung wird beobachtet, insbesondere im Zusammenhang mit den in den nächsten Jahren auslaufenden Zinsbindungsfristen.

Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

Prognosebericht

Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand auf Grund seines technischen Zustandes und der Gegebenheiten bzw. der Lage voraussichtlich auch künftig nachgefragt wird, sodass die Chancen bestehen, im Rahmen der Entwicklung des Mietenspiegels auch künftig moderate Mietanpassungen vornehmen und damit die Jahresergebnisse stabilisieren zu können.

Durch unsere Investitionen in Neubau, Modernisierungen und Instandhaltungen in der Größenordnung von 660 T€ in 2022, 1.500 T€ in 2023 und etwa 1.700 T€ in 2024 werden wir unsere Marktposition und einen dauerhaften Mittelrückfluss sichern. Als latente Risiken werden die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung mit hohen Arbeitslosenzahlen sowie die teilweise geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen gesehen. Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes und der Mieter versuchen wir durch zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der neuen Medien und durch die technische Ausstattung unserer Wohnungen auch bei Mieterwechseln und im Übrigen durch Modernisierungen entgegenzuwirken.

Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Im Jahr 2023 änderte sich die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat wie folgt:

Keine Änderung

Dank für Mitwirkung und Mithilfe

Wir danken allen Mitgliedern und Hausgemeinschaften, die durch die Pflege und Eigeninitiative zur Erhaltung der Anlagen und Einrichtungen unseres Wohnungsbestandes beigetragen haben.

Solingen, 18. Juni 2024

GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT
„EIGENHEIM“ eG

Der Vorstand:
Thomas Casel, Renate Reddmann, Oliver Slood

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang

der:
Gemeinnützige Baugenossenschaft
"Eigenheim" eG
Friedenstraße 112
42699 Solingen

1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		266,16	1.328,98
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	15.028.763,29		15.457.885,89
Grundstücke mit anderen Bauten	0,51		0,51
Grundstücke ohne Bauten	619.290,72		197.051,72
Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.080,99		13.725,33
Anlagen im Bau	1.459.178,92		82.931,15
Bauvorbereitungskosten	139.740,46	17.258.054,89	124.539,04
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		1.000,00	1.000,00
Anlagevermögen insgesamt		17.259.321,05	15.878.462,62
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	582.558,21		515.133,15
Andere Vorräte	1.132,40	583.690,61	1.132,40
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	26.976,22		25.133,19
Sonstige Vermögensgegenstände	42.831,13	69.807,35	43.688,91
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	68.568,33		783,24
Bausparguthaben	780.997,12	849.565,45	630.360,63
Bilanzsumme		18.762.384,46	17.094.694,14

1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	12.000,00		18.722,64
der verbleibenden Mitglieder	373.994,94	385.994,94	371.718,26
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 6.067,56 €			(4.969,24)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	633.632,42		613.632,42
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 20.000,00 €			(20.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	4.216.143,18		4.101.143,18
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 115.000,00 €			(150.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	748.423,66	5.598.199,26	742.949,47
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 5.474,19 €			(7.553,68)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	165.188,49		190.502,57
Einstellung in Ergebnisrücklagen	135.000,00	30.188,49	170.000,00
Eigenkapital insgesamt		6.014.382,69	5.848.668,54
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		39.265,36	23.658,61
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.831.152,88		10.509.921,63
Erhaltene Anzahlungen	753.722,85		561.043,05
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.517,90		18.079,61
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	84.966,90		93.454,47
Sonstige Verbindlichkeiten	21.375,88	12.708.736,41	19.868,23
davon aus Steuern: 3.913,48 €			(3.896,07)
Bilanzsumme		18.762.384,46	17.094.694,14

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		1.951.401,34	1.975.106,89
Erhöhung (+) Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		67.425,06	-14.759,41
Andere aktivierte Eigenleistungen		10.924,04	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		2.821,84	3.372,30
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		738.371,77	700.510,31
Rohergebnis		1.294.200,51	1.263.209,47
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	138.638,89		135.829,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	29.647,37	168.286,26	28.120,38
davon für Altersversorgung: 4.210,32 €			(4.210,32)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		614.201,50	567.331,51
Sonstige betriebliche Aufwendungen		102.589,64	100.644,23
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		696,49	546,06
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		176.732,15	173.428,88
Ergebnis nach Steuern		233.087,45	258.401,53
Sonstige Steuern		67.898,96	67.898,96
Jahresüberschuss		165.188,49	190.502,57
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in			
Ergebnisrücklagen		135.000,00	170.000,00
Bilanzgewinn		30.188,49	20.502,57

3. Anhang des Jahresabschlusses 2023

**der:
Gemeinnützige Baugenossenschaft
"Eigenheim" eG
Friedenstraße 112
42699 Solingen**

A. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft „Eigenheim“ eG, Friedenstr. 112, 42699 Solingen, ist beim Amtsgericht Wuppertal unter GnR 255 eingetragen.

Der Jahresabschluss 2022 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Software) wurden mit den Anschaffungskosten bewertet und werden jährlich mit 20 % nach der linearen Methode planmäßig abgeschrieben.

Sachanlagen

Die Grundstücke mit Wohn- und anderen Bauten sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Für Sachanlagenzugänge sind in 2022 als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und eigene Personal- und Sachkosten angesetzt. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Grundstücke ohne Bauten sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Abgeschrieben wurde auf die Restnutzungsdauer, ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 66 Jahren für Neubauten bzw. ab dem Jahr 2020 von 50 Jahren und 80 Jahre für Altbauten. Bei Garagen werden ausgehend von einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 25 Jahren jährlich 4 % planmäßig abgeschrieben.

Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden mit Sätzen zwischen 10% und 20 % jährlich linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert bis zu je € 150,00 wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst.

Unfertige Leistungen sind die zum Bilanzstichtag angefallenen und noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten.

Andere Vorräte

Ausgewiesen sind Reparaturmaterialien, die zu Anschaffungskosten bewertet wurden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Andere Ergebnisrücklagen

Aus dem Bilanzgewinn 2022 sind laut einem Beschluss der 94. ordentlichen Mitgliederversammlung den "Anderen Ergebnisrücklagen" 5.474,19 € zugeführt worden.

Rückstellungen

Für ungewisse Verbindlichkeiten wurden Rückstellungen gemäß § 249 HGB gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Verkürzte Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten	Zugänge	Umbuchungen (+/-) des Geschäftsjahres (kumulierte)	Abgänge (-)	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert am 31.12.2023	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Software	53.562,83	0,00	0,00	0,00	53.296,67	266,16	1.062,82
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	26.390.964,49	266.559,24	0,00	85.187,50	11.543.572,94	15.028.763,29	610.494,34
Grundstücke mit anderen Bauten	3.067,75	0,00	0,00	0,00	3.067,24	0,51	0,00
Grundstücke ohne Bauten	197.051,72	422.239,00	0,00	0,00	0,00	619.290,72	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	136.366,47	0,00	0,00	0,00	125.285,48	11.080,99	2.644,34
Anlagen im Bau	82.931,15	1.376.247,77	0,00	0,00	0,00	1.459.178,92	0,00
Bauvorbereitungskosten	124.539,04	15.201,42	0,00	0,00	0,00	139.740,46	0,00
Sachanlagen gesamt	26.934.920,62	2.080.247,43	0,00	85.187,50	11.671.925,66	17.258.054,89	613.138,68
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	26.989.483,45	2.080.247,43	0,00	85.187,50	11.725.222,33	17.259.321,05	614.201,50

2. In der Position "Unfertige Leistungen sind 582.558,21 € (Vorjahr 515.133,15 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	8.872,10	0,00
Gesamtbetrag	8.872,10	0,00

4. In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

5. In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellung für Prüfungsgebühren	23.000,00 €
Rückstellung für Steuerberatung	6.000,00 €
Rückstellung für eigene Jahresabschlusskosten	9.103,36 €

6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:
(Die Vorjahreszahlen stehen in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.831.152,88 (10.509.921,63)	511.492,04 (593.701,79)	2.431.717,47 (2.494.812,07)	8.887.943,37 (7.421.407,77)	11.828.356,37 (10.509.921,63)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	753.722,85 (561.043,05)	753.722,85 (561.043,05)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.517,90 (18.079,61)	17.517,90 (18.079,61)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	84.966,90 (93.454,47)	84.966,90 (93.454,47)				
Sonstige Verbindlichkeiten	21.375,88 (19.868,23)	21.375,88 (19.868,23)				
Gesamtbetrag	12.708.736,41 (11.202.366,99)	1.389.075,57 (1.286.147,15)	2.431.717,47 (2.494.812,07)	8.887.943,37 (7.421.407,77)	11.828.356,37 (10.509.921,63)	

8. Außerordentliche sowie wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind keine angefallen.

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse aus Verbindlichkeiten aus der Begebung und Übertragung von Wechseln, aus Bürgschaften, Wechsel- und Scheckbürgschaften, aus Gewährleistungsverträgen, aus der Bestellung von Sicherheiten für Fremde und aus persönlicher Haftung gem. § 416 BGB, bestehen nicht.
2. Finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind, bestehen nicht.
3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	0	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswart etc.	0	1
Es wurden keine Auszubildenden beschäftigt.		

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2023	448
Zugang 2023	23
Abgang 2023	15
Ende 2023	456

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 2.276,68 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 4.000,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 228.000,00 €

6. Prüfungsverband ist der
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

7. Organe der Genossenschaft

Vorstand:

Oliver Sloom (geschäftsführend), Bauingenieur
Renate Reddmann, Kauffrau der Immobilienwirtschaft
Thomas Casel, Fahrlehrer

Aufsichtsrat:

Oliver Höller (Vorsitzender), Industriemeister
Jaqueline Stammler, Medizinische Fachangestellte
Bert Sperhake, Außendienstmitarbeiter

8. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.
9. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich nicht ergeben.
10. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 165.188,49 €, einen Betrag von 135.000,00 € im Rahmen einer unverbindlichen Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 30.188,49 € zur Ausschüttung der höchstzulässigen Dividende zu verwenden und den verbleibenden Restbetrag den „Anderen Ergebnismrücklagen“ zuzuführen.

Solingen, den 18. Juni 2024

(Der Vorstand)

Gemeinnützige Baugenossenschaft
"Eigenheim" eG