

# Geschäftsbericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2024

---

## Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025<sup>1</sup>

### **Krisenbelastete deutsche Wirtschaft verharrt in Stagnation**

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Angesichts der bevorstehenden Amtseinführung von US-Präsident Trump besteht das Risiko, dass es künftig sogar noch deutlich schlechter läuft, sollte es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen.

Der Industrie zugehörige und verflochtene Unternehmen reagieren auf den Auftragsmangel nicht nur mit entsprechenden Ausweitungen der Kurzarbeit, sondern entlassen auch einen Teil ihrer Belegschaft – und das trotz anhaltenden Fachkräftemangels. Viele Industrieunternehmen kämpfen mit den vergleichsweise hohen Energiepreisen, zu hohen weiteren Produktionskosten, Ineffizienzen und unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit.

Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Fahrt. Angesichts der bevorstehenden Entlassungen bei großen Industrieunternehmen dürften sich bei vielen privaten Haushalten größere Sorgen um den eigenen Arbeitsplatz breit machen. Offenbar aus Vorsichtsmotiven legten sie daher zuletzt erneut mehr Geld auf die hohe Kante. Das durch die starke Inflation erreichte hohe Preisniveau dämpft die Konsumlaune der privaten Haushalte zusätzlich.

Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte die konjunkturelle Dynamik leicht anziehen, wenn die Pläne einer neuen Bundesregierung klarer werden und sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten besser einordnen lassen. Bei weiterhin steigenden verfügbaren Einkommen und einer geringeren Sparneigung der privaten Haushalte dürfte dann auch der private Konsum etwas stärker zulegen und die Wirtschaftsleistung stützen.

### **Bruttowertschöpfung im Produzierenden Gewerbe und Bau rückläufig. Dienstleistungsbereiche stützten die Wirtschaft**

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4 % zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Im Verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (-3,0 %). Vor allem gewichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger.

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab als im Verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen.

---

<sup>1</sup> GdW Arbeitshilfe 172

## Baufertigstellungen 2024 erstmals deutlich rückläufig

Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-17 %). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer dramatischen Lage, wie eine Umfrage vom Juni 2024 verdeutlicht: Im Jahr 2024 können demnach rund 6.000 und damit 20 % der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals zuspitzen: Der Anteil der Stornierungen, gemessen an den ursprünglichen Planungen, steigt auf über 12.000 Wohnungen oder 40 %.

Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Die GdW-Umfrage zeigt, dass 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen nur 75.000 oder 68 % vollständig umgesetzt werden. Weitere knapp 21.000 Wohnungen oder 19 % können zwar angegangen, die Maßnahmentiefe muss aber deutlich reduziert werden. 14.000 Wohnungen oder 13 %, deren Modernisierung für 2024 geplant war, werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert. 2025 verschärft sich die Lage weiter. Von rund 102.000 geplanten Modernisierungen können nur 63 % vollständig realisiert werden. 20 % finden in vermindertem Umfang statt, 16 % werden vorerst storniert.

Die im Juni 2024 durchgeführte Umfrage zeigt darüber hinaus, dass zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im GdW 2024 gar keine Wohnungen bauen können – 2025 steigt dieser Anteil auf 70 %.

Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die kommende Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.<sup>2</sup> Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.



## **Bewirtschaftung unserer Wohnungen**

Unsere Genossenschaft bewirtschaftete zum Bilanzstichtag 31.12.2024 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 90.000,- € erhöht. Im Wesentlichen war dieses eine Folge der höheren abgerechneten Betriebs- und Heizkosten und der niedrigeren Erlösschmälerungen.

Wie ein Großteil der Branche kaum über Wohnungsleerstand klagt, musste auch unsere Genossenschaft meistens nur kurzfristigen Leerstand wegen Renovierungsarbeiten 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 18 Wohnungen neu vermietet. Davon waren 2 Vermietungen interne Umzüge innerhalb unseres Bestandes. Im Vorjahr wurden 24 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 betragen im Geschäftsjahr 22.629,78 € (davon bedingt durch Modernisierungen: 10.592,30 €; Vermietungsschwierigkeiten: 8.573,48 €, 3.464,- € Kürzungen). Im Vorjahr haben die Erlösschmälerungen 39.668,26 € betragen. Auf leerstehende Wohnungen entfielen anteilige Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 12.029,94 €.

In den Bestand der Genossenschaft wurde im Jahr 2024 über 1.700.000,- € investiert.

Darunter entfallen auf die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes rund 240.000,- €. In dieser Summe sind enthalten:

1. Weiterführung der energetischen Sanierung des Hauses Neu-Löhdorf 19. Gesamtkosten liegen bei 2.900.000,- €. Finanziert wird die Maßnahme zu 100 % durch öffentliche Mittel. Bis Ende des Jahres 2023 sind bereits Kosten in Höhe von fast 2.790.000,- € angefallen
2. Kernsanierung von 3 weiteren Wohnungen in der Friedenstr./Spichernstr., die Kosten in Höhe von 160.830,56 € 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. Neugestaltung des Spielplatzes Friedenstr. mit Kosten von rund 80.000,- €

## **Bau- und Modernisierungstätigkeiten 2025**

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-Löhdorf 19 soll abgeschlossen werden. Es werden Kosten von 2.900.000,- € erwartet.

Die Vorplanung für die energetische Sanierung Schwanenstr. 43-47 werden begonnen. Es wird mit Kosten von rund 50.000,- € kalkuliert

## Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme 2024 hat sich im Vergleich zum Vorjahr 872.240,00 € auf 19.634.624,46 € 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 1.505.308,75 € (Hauptsächlich Sanierung Neu-Löhdorf 19 + Wohnungssanierungen) und Abschreibungen in Höhe von 714.584,40 € (im Wesentlichen Abschreibungen auf Wohngebäude) per Saldo um 790.724,35 € erhöht.

Die Finanzierung der Sachanlagenzugänge erfolgte durch Eigen- und Fremdmittel.

Das Umlaufvermögen hat sich im Wesentlichen durch die Vermehrung des Bausparguthabens um insgesamt 81.515,65 € vermehrt.

Das Eigenkapital wurde trotz Zuweisung eines Betrages in Höhe von 15.319,77 € aus dem Bilanzgewinn 2023, durch die Entnahme von 85.000,- € aus der Bauerneuerungsrücklage Rücklage verringert. Der Jahresfehlbetrag beträgt 64.847,87 €. Der ausgewiesene Bilanzgewinn beträgt 20.152,13 €.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten veränderten sich im Geschäftsjahr durch die Aufnahme neuer Mittel im Rahmen der energetischen Sanierung des Hauses Neu-Löhdorf 19 in Höhe von 1.450.000,- € und geleisteter Tilgungen auf Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von 508.276,53 €. Stichtagsbezogen besteht noch eine Verbindlichkeit gegenüber der WFA in Höhe von 2.786,03 €, da die Rate für die Annuität für das zweite Halbjahr 2024 erst im Januar 2025 eingezogen wurde. Insgesamt vermehrten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten per Saldo um 948.838,64 €.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen vermehrten sich um 62.894,47 €.

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

Übersicht der finanziellen Leistungsindikatoren:

Kennzahlen	in	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote	%	30,1	31,9	34,1	33,1	32,3	35,1	39,4	40,9
Eigenkapitalrentabilität	%	-1,1	2,7	3,3	2,4	2,0	2,5	0,5	1,2
Cashflow	T€	649	779	758	653	624	568	538	517
Durchschnittliche Miete	€/qm	6,98	6,94	6,91	6,87	6,68	6,54	6,54	6,53
Instandhaltungskosten	€/qm	1,20	0,86	1,05	1,61	1,46	1,44	1,44	1,48
Fluktuationsquote	%	6,3	8,3	5,2	6,3	9,4	6,3	4,1	7,7
Leerstandquote	%	1,04	1,74	3,13	1,39	1,74	2,95	2,95	1,11
davon maßnahmebedingt	%	0,69	1,04	2,08	1,04	1,04	2,95	2,95	1,11

## Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2024 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2024 T€	2023 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.040	1.951
Bestandsveränderungen	12	67
Andere aktivierte Eigenleistungen	16	10
<b>Gesamtleistung</b>	<b>2.068</b>	<b>2.028</b>
Andere betriebliche Erträge	0	0
<b>Betriebsleistung</b>	<b>2.068</b>	<b>2.028</b>
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	824	738
Personalaufwand	165	168
Abschreibungen	714	614
Andere betriebliche Aufwendungen	118	102
Zinsaufwand	250	177
Gewinnunabhängige Steuern	68	68
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>2.139</b>	<b>1.867</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-71</b>	<b>161</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>6</b>	<b>4</b>
<b>Gesamtergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>-65</b>	<b>165</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
<b>Jahresfehlbetrag</b>	<b>65</b>	<b>-165</b>

## 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 32 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 10 Wohnungen saniert werden müssen. Dieses wird voraussichtlich Kosten in Höhe von etwa 600.000,- Euro verursachen.

Die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine sind weiterhin bemerkbar. Die Energiekosten sind weiterhin relativ hoch. 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. Außerdem sind die Kapitalkosten deutlich gestiegen.

## 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 2025 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 1.500 T€ in 2023, 1.700 T€ in 2024 und etwa 500 T€ in 2025 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 2024 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, 15. Mai 2025

GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT  
„EIGENHEIM“ eG

Der Vorstand:  
Thomas Casel, Renate Reddmann, Oliver Sloat

# **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024**

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

**der:**

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

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Software		0,51	266,16
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	17.265.185,22		15.028.763,29
Grundstücke mit anderen Bauten	0,51		0,51
Grundstücke ohne Bauten	626.071,22		619.290,72
Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.047,48		11.080,99
Anlagen im Bau	0,00		1.459.178,92
Bauvorbereitungskosten	139.740,46	18.049.044,89	139.740,46
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		1.000,00	1.000,00
Anlagevermögen insgesamt		18.050.045,40	17.259.321,05
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	594.800,17		582.558,21
Andere Vorräte	1.132,40	595.932,57	1.132,40
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	34.918,11		26.976,22
Sonstige Vermögensgegenstände	21.683,99	56.602,10	42.831,13
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	260,14		68.568,33
Bausparguthaben	931.784,25	932.044,39	780.997,12
<b>Bilanzsumme</b>		<b>19.634.624,46</b>	<b>18.762.384,46</b>

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2024

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	9.750,00		12.000,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>380.063,19</u>	389.813,19	373.994,94
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 5.436,91 €			(6.067,56)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	633.632,42		633.632,42
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €			(20.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	4.131.143,18		4.216.143,18
davon für Jahresfehlbetrag Geschäftsjahr entnommen: 85.000,00 €			(-115.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>763.743,43</u>	5.528.519,03	748.423,66
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 15.319,77 €			(5.474,19)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresfehlbetrag	64.847,87		-165.188,49
Entnahme aus Ergebnisrücklagen	85.000,00	20.152,13	-135.000,00
Eigenkapital insgesamt		<u>5.938.484,35</u>	<u>6.014.382,69</u>
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		28.238,95	39.265,36
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.779.991,52		11.831.152,88
Erhaltene Anzahlungen	697.353,35		753.722,85
Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.952,65		17.517,90
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	147.861,37		84.966,90
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>22.742,28</u>	13.667.901,16	21.375,88
davon aus Steuern: 3.936,31 €			(3.913,48)
<b>Bilanzsumme</b>		<u>19.634.624,46</u>	<u>18.762.384,46</u>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		2.040.004,84	1.951.401,34
Erhöhung (+) Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		12.241,96	67.425,06
Andere aktivierte Eigenleistungen		16.338,52	10.924,04
Sonstige betriebliche Erträge		4.681,68	2.821,84
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		823.661,89	738.371,77
<b>Rohergebnis</b>		<b>1.249.604,11</b>	<b>1.294.200,51</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	135.178,48		138.638,89
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	30.008,25	165.186,73	29.647,37
davon für Altersversorgung: 4.210,32 €			(4.210,32)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		714.584,40	614.201,50
Sonstige betriebliche Aufwendungen		117.844,05	102.589,64
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		847,13	696,49
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		249.785,97	176.732,15
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>3.051,09</b>	<b>233.087,45</b>
Sonstige Steuern		67.898,96	67.898,96
<b>Jahresfehlbetrag</b>		<b>64.847,87</b>	<b>-165.188,49</b>
Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage		85.000,00	-135.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>20.152,13</b>	<b>30.188,49</b>

# **3. Anhang des Jahresabschlusses 2024**

**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 2024 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 2024 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 2023 sind laut einem Beschluss der 95. ordentlichen Mitgliederversammlung den "Anderen Ergebnisrücklagen" 15.319,77 € 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-/ Herstellungskosten	Zugänge	Umbuchungen (+/-) des Geschäftsjahres (kumulierte)	Abgänge (-)	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert am 31.12.2024	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
Entgeltlich erworbene Software	53.562,83	0,00	0,00	0,00	53.562,32	0,51	265,65
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke mit Wohnbauten	26.572.336,23	160.830,56	2.786.393,14	0,00	12.254.374,71	17.265.185,22	710.801,77
Grundstücke mit anderen Bauten	3.067,75	0,00	0,00	0,00	3.067,24	0,51	0,00
Grundstücke ohne Bauten	619.290,72	6.780,50	0,00	0,00	0,00	626.071,22	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	136.366,47	10.483,47	0,00	0,00	128.802,46	18.047,48	3.516,98
Anlagen im Bau	1.459.178,92	1.327.214,22	-2.786.393,14	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	139.740,46	0,00	0,00	0,00	0,00	139.740,46	0,00
<b>Sachanlagen gesamt</b>	28.929.980,55	1.505.308,75	0,00	0,00	12.386.244,41	18.049.044,89	714.318,75
<b>Finanzanlagen</b>							
Andere Finanzanlagen	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	28.984.543,38	1.505.308,75	0,00	0,00	12.439.806,73	18.050.045,40	714.584,40

2. In der Position "Unfertige Leistungen sind 594.800,17 € (Vorjahr 582.558,21 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

<b>Forderungen</b>	<b>Geschäftsjahr €</b>	<b>Vorjahr €</b>
Forderungen aus Vermietung	10.669,97	8.872,10
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>10.669,97</b>	<b>8.872,10</b>

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	12.000,00 €
Rückstellung für Steuerberatung	6.000,00 €
Rückstellung für eigene Jahresabschlusskosten	9.076,95 €

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	12.779.991,52 (11.831.152,88)	512.691,97 (511.492,04)	2.363.552,41 (2.431.717,47)	9.893.835,46 (8.887.943,37)	12.770.079,84 (11.828.356,37)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	697.353,35 (753.722,85)	697.353,35 (753.722,85)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.952,64 (17.517,90)	19.952,64 (17.517,90)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	147.861,37 (84.966,90)	147.861,37 (84.966,90)				
Sonstige Verbindlichkeiten	22.742,28 (21.375,88)	22.742,28 (21.375,88)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>13.667.901,16 (12.708.736,41)</b>	<b>1.400.601,61 (1.389.075,57)</b>	<b>2.363.552,41 (2.431.717,47)</b>	<b>9.893.835,46 (8.887.943,37)</b>	<b>12.770.079,84 (11.828.356,37)</b>	

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	0
Es wurden keine Auszubildenden beschäftigt.		

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2024	456
Zugang 2024	23
Abgang 2024	17
Ende 2024	462

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 6.068,25 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 3.000,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 231.000,00 €

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 Spermhake, 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, den Jahresfehlbetrag in Höhe von 64.847,87 €, im Rahmen einer unverbindlichen Vorwegentnahme aus der Ergebnisrücklage in Höhe von 85.000,00 € auszugleichen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegentnahme vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 20.152,13 € zur Ausschüttung der höchstzulässigen Dividende zu verwenden und den verbleibenden Restbetrag den „Anderen Ergebnisrücklagen“ zuzuführen.

Solingen, den 15. Mai 2025

(Der Vorstand)

**Gemeinnützige Baugenossenschaft**  
**"Eigenheim" eG**