

BAUVEREIN GRÄFRATH eG



Bericht über das Geschäftsjahr 2023

Schulstr. 45/47 42653 Solingen
Telefon (0212) 59756/57
Telefax (0212) 593913
E-Mail: mail@bauverein-graefrath.de
Internet Homepage:
www.bauverein-graefrath.de

Sprechzeiten:
Montag bis Freitag 9.00 -12.00 Uhr und
13.30 bis 15.00 Uhr oder nach Vereinbarung
Bankverbindung: Stadt-Sparkasse Solingen
IBAN: DE37 3425 0000 0000 4044 34
SWIFT-BIC: SOLSDE33XXX

Gen.Reg.Nr.253-Amtsgericht Wuppertal
Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Daniel Kaiser
Vorstand:
Francesco Cinquegrani, Barbara Lepke,
Bastian Schumacher

Inhalt

Geschäftsbericht Teil A		Seite
1.	Bericht des Vorstandes (Geschäfts- und Rahmenbedingungen)	3
1.1.	Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses	3
1.2.	Wirtschaftliche Lage	5
1.3.	Finanzielle Leistungsindikatoren (Kennziffern)	6
1.4.	Energetische Bestandsaufnahme – CO ² -Bilanz	6
1.5.	Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht)	7
1.6.	Risikobericht	8
2.	Darstellung der Lage (Finanzinstrumente)	8
Geschäftsbericht Teil B (Jahresabschluss)		Seite
3.	Bilanz zum 31.12.2023	9
4.	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2023	10
5.	Anhang	11
5.1.	Allgemeine Angaben	11
5.2.	Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	11
5.3.	Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	13
5.4.	Nachtragsbericht	15
5.5.	Sonstige Angaben	15
5.6.	Weitere Angaben	16
5.7.	Ergebnisverteilungsvorschlag des Vorstandes	17
6.	Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2023	18

BERICHT DES VORSTANDES

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Organisatorische und rechtliche Struktur des Unternehmens

Von seiner Gründung am 9. Oktober 1919 bis zum heutigen Tage ist der Hauptzweck der Bauverein Gräfrath eG (Gen. Reg. Nr. 253 - Amtsgericht Wuppertal) die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Die Modernisierung und Instandhaltung des Hausbesitzes mit der Weitervermietung an Mitglieder zu bezahlbaren Preisen bilden seit Jahren den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit.

Übersicht über den Bestand an bewirtschafteten Einheiten

Der Bestand an bewirtschafteten Einheiten zeigt sich zum Stichtag 31.12. wie folgt:

	2023	2022	Veränderungen
Häuser	180	180	-
Wohnungen	652	653	-1
gewerbliche Einheiten	5	5	-
Garagen	164	164	-
Stellplätze	83	83	-

Im Geschäftsjahr 2023 wurden die beiden Wohnungen im I. und II. OG der Huttenstraße 14 zu einer zusammengefasst (-1 WE).

Die Preisbindung der 9 Wohnungen (Seydlitzstraße 7) ist zum 31.12.2022 ausgelaufen und besteht fortan nicht mehr.

Neubautätigkeit

Es wurden keine Neubautätigkeiten durchgeführt.

Modernisierung

Für die Modernisierung von Wohnungen fielen im Geschäftsjahr rd. 677,8 T€ an. Die Maßnahmen wurden überwiegend an Fremdfirmen vergeben. Die Mitarbeiter des Regiebetriebs wurden im Jahr 2023 bei einigen Modernisierungsmaßnahmen eingebunden (davon aktivierte Eigenleistung ca. 76,3 T€).

Instandhaltung

Neben der Modernisierung muss vor allem der Bestandserhaltung große Aufmerksamkeit geschenkt werden. Hierfür wird auch der eigene Regiebetrieb eingesetzt. Neben zahlreichen kleineren Reparaturen, dem Einbau von Zähleranlagen und Anstricharbeiten in Treppenhäusern wurden in 2023 die umfassenden Arbeiten an der Gartenstraße fortgesetzt. Die restlichen Vorderseiten der Häuser wurden trockengelegt und die Treppenanlagen für rd. 229,2 T€ erneuert. Außerdem wurden Arbeiten an den Gauben der Häuser der Fritz-Gräbe-Straße nötig, für rd. 15 T€.

Die o.g. Beträge betreffen ausschließlich Leistungen von Fremdfirmen bzw. den Baustellen direkt zuordenbare Materialkosten.

Für die Instandhaltung und nicht aktivierbare Modernisierung sind folgende Kosten entstanden:

	2023	2022
	T€	T€
Fremdleistungen	837	802
Zuzüglich		
anteilige Kosten des Regiebetriebes	248	244
Abzüglich Erstattungen durch		
Versicherungen	-35	-22
Mieter	-6	-8
Instandhaltungskosten (gesamt)	1044	1016

In 2023 betrugen die gesamten Instandhaltungsaufwendungen je qm Wohn- und Nutzfläche (41.556,52 m²) 25,12 €.

1.2. Wirtschaftliche Lage

Vermögens- und Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2023 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

Langfristiger Bereich	31.12.2023 T €	31.12.2022 T €	Veränderung T €
Vermögenswerte (AV)	19.381	19.601	-220
Finanzierungsmittel	0		
Eigenkapital	7.372	6.937	435
Verbindlichkeiten	12.200	12.579	-379
Über-/Unterdeckung	191	-85	276

Kurzfristiger Bereich	31.12.2023 T €	31.12.2022 T €	Veränderung T €
Finanzmittelbestand	1.057	538	519
Sonstige Vermögenswerte	1.555	1.306	249
Verpflichtungen			
Verpflichtungen	2.421	1.929	492
Stichtagsliquidität	191	-85	276

Die Bilanz zum 31.12.2023 enthält mit ca. 19.381 T€ langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere die Grundstücke mit Wohnbauten des Anlagevermögens. Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind am Bilanzstichtag 2023 vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt.

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals am Gesamtkapital beläuft sich am 31. Dezember 2023 auf 33,5% (Vorjahr 32,3%).

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet; die Zahlungsbereitschaft ist unter der Prämisse gesicherter Anschlussfinanzierungen gegeben.

Ertragslage

Die Darstellung in der nachfolgenden Übersicht ist aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet.

	2023 T €	2022 T €	Veränderung T €
Umsatzerlöse (einschließlich Bestandsveränderungen)	4651	4219	432
Andere aktivierte Eigenleistungen	76	79	-3
Andere betriebliche Erträge	77	61	16
Betriebsleistung	4804	4359	445
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2215	1881	334
Personalaufwand	757	711	46
Abschreibungen	937	904	33
Andere betriebliche Aufwendungen	106	113	-7
Zinsaufwand	258	261	-3
Gewinnunabhängige Steuern	126	125	1
Aufwendungen für Betriebsleistung	4399	3995	404
Betriebsergebnis	405	364	41
Finanzergebnis	6	0	6
Neutrales Ergebnis	5	53	-48
Jahresüberschuss	416	417	-1

1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren (Kennziffern)

	Einheit	2023	2022	2021	2020	2019
Wohnungseinheiten	Anzahl	652	653	654	656	659
Wohnfläche	m²	41557	41463	41463	41369	41267
Bilanzsumme	T€	21993	21446	21765	21913	22322
Sachanlagevermögen	T€	19369	19594	19753	19890	19919
Sachanlagenintensität	%	88,1	91,4	90,8	90,8	89,2
Eigenkapital insgesamt	T€	7469	7033	6646	6115	5644
Eigenkapital langfristig	T€	7372	6937	6560	6078	5535
Eigenkapitalquote	%	33,5	32,3	30,1	27,7	24,8
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	T€	416	417	512	506	622
Eigenkapitalrentabilität	%	5,6	5,9	7,7	8,3	11,0
Umsatzerlöse	T€	4342	4279	4224	4205	4110
Abschreibungen	T€	937	904	908	857	823
Cashflow	T€	1353	1321	1420	1363	1445
Sollmieten	T€	3201	3099	3068	3024	2975
Durchschnittliche Sollmiete	€/m²/mtl.	6,42	6,23	6,17	6,09	6,01
Leerstand im Geschäftsjahr Ø	Anzahl	9,5	-	-	-	-
Leerstand im Geschäftsjahr	Anzahl	-	50	31	26	19
Leerstandsquote	%	1,5	7,7	4,7	4,0	2,9

Ab 2023 wird der Leerstand als Jahresdurchschnitt dargestellt, um einer Verzerrung der Leerstandsquote entgegenzuwirken. Grundlage für die Berechnung sind die Leerstände zum Quartalsende.

1.4. Energetische Bestandsaufnahme – CO²-Bilanz

Im Rahmen der CO²-Bilanz wurde der Gasverbrauch und der CO²-Ausstoß in kg pro Wohneinheit und pro m² ermittelt.

	2023	2022	2021
Gasverbrauch in kWh/a	4.283.182	4.566.805	5.594.791
Gasverbrauch in kWh/a/WE	6.853	7.295	8.937
Gasverbrauch in kWh/a/m²	109	116	143
CO ² -Ausstoß in kg/a	777.410	828.889	1.015.471
CO ² -Ausstoß in kg/WE	1.243,86	1.324,10	1.622,16
CO ² -Ausstoß in kg/m²	19,77	21,13	25,88

Die Berechnungen beziehen sich auf Wohnflächen und Wohneinheiten, die über die Genossenschaft abgerechnet werden. In 2023 entspricht das 625 Wohneinheiten mit 39.329,02 m² an Wohnfläche. Die restlichen 27 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 2.227,50 m² waren an keine Sammelheizung angeschlossen (z.B. Gasetagenheizungen) und wurden nicht über die Genossenschaft abgerechnet.

1.5. Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht)

Vermietungen

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete erhöhte sich in 2023 von 6,23 € auf 6,42 € je qm Wohnfläche.

Fluktuation	2023	2022
Neuvermietung im Geschäftsjahr:	49	44
davon an die bereits dort wohnenden Erben:	2	2
davon Umzüge innerhalb der Genossenschaft:	9	14
davon Neuvermietungen an sonstige Mitglieder:	38	28
Leerstand im Geschäftsjahr Ø:	9,5	50 *
davon modernisierungsbedingt:	7	19
davon durch Entrümpelungen/Sanierungen/Instandhaltungen:	0,25	8
davon durch Vermietungsschwierigkeiten bzw. Bezugszeitzugeständnisse:	2,25	23
Leerstand zum 31.12.2023:	7	16
davon modernisierungsbedingt:	5	10
davon durch Entrümpelungen/Sanierungen/Instandhaltungen:	0	1
davon durch Vermietungsschwierigkeiten bzw. durch Bezugszeitzugeständnisse:	2	5

* In 2022 wurde noch jeder Leerstand gezählt, ab 2023 haben wir den Jahresdurchschnittswert eingefügt.

Zur Vergleichbarkeit geben wir hier noch den Durchschnittswert für 2022 an. Dieser lag bei 20,5.

Der Mieterwechsel im Geschäftsjahr entspricht einer Fluktuationsquote von 7,5 % (Vorjahr: 6,7 %) des Wohnungsbestandes.

Planung

Für das Geschäftsjahr 2024 sind vereinzelte energetische Sanierungen der Häuser aus dem Bestand geplant. Die Planung befindet sich in Zusammenarbeit mit dem Energieberater aktuell in der finalen Phase und betrifft die Häuser der Schnitzlerstraße 32-42. Die Durchführung der Maßnahme wird voraussichtlich nicht vor 2025 erfolgen.

Zudem sind neben fluktuationsabhängigen Wohnungsmodernisierungen für das Wirtschaftsjahr 2024 Instandhaltungsmaßnahmen, insbesondere 2 Dacherneuerungen (Schulstraße 44-46 und Huttenstraße 8 / Schulstraße 43) geplant.

Die Maßnahme an der Gartenstraße konnte im I. Quartal 2024 abgeschlossen werden.

1.6. Risikobericht

1.6.1. Risiken der künftigen Entwicklung

Die Nachfrage nach Wohnraum ist in Solingen weiterhin hoch. Eine Entspannung ist nicht spürbar. Die Wohnungswirtschaft muss angesichts der politischen Aktivitäten und der verhängten Sanktionen gegen Russland und vor allem dem Krieg zwischen Israel und der Hamas mit einer Zuspitzung der Situation rund um die Energieversorgung rechnen. Dies könnte z.B. dazu führen, dass die ausreichende Beheizung der Wohnungen nicht mehr gewährleistet wird. Diese drohende Unterversorgung der Gebäude hätte starke wirtschaftliche (z.B. Mietminderungen) und organisatorische Auswirkungen auf die Genossenschaft. Diese Umstände führen zudem zu stetig steigenden Baukosten und Materialknappheit, was bei der Planung und Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen zu berücksichtigen ist. Zudem ist mit einem Fachkräftemangel vor allem in handwerklichen Berufen zu rechnen. Dies könnte zukünftig zu längeren Bauzeiten führen.

Durch das Inkrafttreten des Gebäudeenergiegesetzes kommen langfristig auf die Genossenschaft hohe Ausgaben für die energetische Sanierung zu. Kurzfristig kommt es durch die CO₂-Steuer zu einer Belastung der Genossenschaft und der Mieter, da diese Kosten im Rahmen der Heizkosten-Abrechnung aufgeteilt werden. Die CO₂-Steuer wird in den nächsten Jahren steigen. Eine Senkung der Steuer kann nur mit sehr kostenintensiven energetischen Sanierungen entgegengewirkt werden.

2. Darstellung der Lage (Finanzinstrumente)

Das bei unserem Unternehmen eingerichtete Risikomanagement ist darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von bis zu 30 Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Solingen-Gräfrath, im Mai 2024

Der Vorstand
Cinquegrani Lepke Schumacher

3. Bilanz zum 31. Dezember 2023

Bauverein Gräfrath eG, Solingen / GnR 253 beim Amtsgericht Wuppertal

Aktiva		Geschäftsjahr	Vorjahr	Passiva		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EURO	EURO	EURO		EURO	EURO	EURO
Anlagevermögen				Eigenkapital			
Immaterielle Vermögensgegenstände				Geschäftsguthaben			
Entgeltlich erworbene Software		12.455,60	6.707,74	der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
				ausgeschiedenen Mitglieder	41.600,00		40.562,40
				der verbleibenden Mitglieder	1.420.943,77		1.401.758,24
Sachanlagen				aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00</u>	1.462.543,77	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte				Rückständige fällige Einzahlungen			
mit Wohnbauten	19.296.611,76		19.530.866,21	auf Geschäftsanteile: 245,00 EURO			(35,00)
Grundstücke ohne Bauten	1,02		1,02	Ergebnisrücklagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	71.887,85		63.227,13	Gesetzliche Rücklage	755.067,59		713.464,08
Bauvorbereitungskosten	425,01		0,00	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr			
		<u>19.368.925,64</u>		eingestellt: 41.603,51 EURO			(41.734,13)
				Andere Ergebnisrücklagen	<u>5.195.794,21</u>	5.950.861,80	4.821.962,32
Anlagevermögen insgesamt		19.381.381,24	19.600.802,10	davon aus Bilanzgewinn Vorjahr			(0,00)
				eingestellt: 55.470,65 EURO			
Umlaufvermögen				davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr			
				eingestellt: 318.361,24 EURO			(320.136,54)
Andere Vorräte				Bilanzgewinn			
Unfertige Leistungen	1.478.011,85		1.168.414,53	Jahresüberschuss	416.035,08		417.341,32
Andere Vorräte	<u>3.140,62</u>	1.481.152,47	4.864,42	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>359.964,75</u>	56.070,33	361.870,67
						7.469.475,90	7.033.217,69
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				Eigenkapital insgesamt			
Forderungen aus Vermietung	17.812,37		26.223,39	Rückstellungen			
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>55.453,17</u>	73.265,54	106.405,44	Sonstige Rückstellungen		31.455,78	19.500,00
				Verbindlichkeiten			
Flüssige Mittel				Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.206.756,39		12.585.780,20
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.056.958,17	538.339,23	Erhaltene Anzahlungen	2.098.011,06		1.488.738,32
				Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.261,68		20.642,80
Rechnungsabgrenzungsposten				Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	142.797,18		277.479,88
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		526,93	526,93	Sonstige Verbindlichkeiten	<u>27.526,36</u>	14.492.352,67	20.217,15
				davon aus Steuern: 5.211,89 EURO			(5.491,12)
				davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
				976,31 EURO			(1.396,69)
Bilanzsumme		<u>21.993.284,35</u>	<u>21.445.576,04</u>	Bilanzsumme		<u>21.993.284,35</u>	<u>21.445.576,04</u>

4. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2023

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		4.341.868,34	4.279.207,70
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Minderung)		309.597,32	-60.066,06
Andere aktivierte Eigenleistungen		76.363,14	78.886,89
Sonstige betriebliche Erträge		81.770,88	114.248,76
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.214.644,69	1.881.352,16
Rohergebnis		2.594.954,99	2.530.925,13
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	607.393,53		575.110,18
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 2.997,96 EURO	<u>149.633,31</u>	757.026,84	135.798,99 (2.952,25)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		937.261,12	904.164,44
Sonstige betriebliche Aufwendungen		104.996,74	111.776,85
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.033,89	51,19
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		258.499,84	260.585,39
Ergebnis nach Steuern		543.204,34	543.540,47
Sonstige Steuern		<u>127.169,26</u>	<u>126.199,15</u>
Jahresüberschuss		416.035,08	417.341,32
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		359.964,75	361.870,67
Bilanzgewinn		<u>56.070,33</u>	<u>55.470,65</u>

5. Anhang

5.1. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Bauverein Gräfrath eG“. Sie hat ihren Sitz in Solingen und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Wuppertal (Reg. Nr. 253) eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs 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.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist somit gegeben.

5.2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sachanlagen wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Anwenderprogramme) erfolgte zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer linearen Abschreibung von 12,50%, 20%, 25% und 33,33%.

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Für Sachanlagenzugänge sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und technische Eigenleistungen angesetzt. Die Eigenleistungen betreffen Kosten des Regiebetriebes. Die Wahlrechte des § 255 Abs. 2 Satz 3 HGB für kaufmännische Verwaltungsleistungen und des § 255 Abs. 3 HGB für Zinsen auf Fremdkapital während der Bauzeit wurden nicht ausgeübt.

Bei Um- oder Ausbaumaßnahmen wurden die Herstellungskosten aktiviert. Bei anderen Modernisierungsmaßnahmen wurden die Kosten für Erweiterung und wesentliche Verbesserung im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert.

Unter Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten erfasste Wohngebäude werden auf der Grundlage einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 80 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten werden nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben, wobei die Baukosten im Altbau ab 2015 mit 2% planmäßig linear abgeschrieben werden. Mit diesem standardisierten steuerlichen Abschreibungsverfahren wird auch in Zukunft eine ständige Neuschätzung der Restnutzungsdauer nach Aktivierung der Modernisierungskosten vermieden.

Die Verwaltungsräume werden mit 3% planmäßig linear abgeschrieben.

Die separaten Garagen wurden bereits in früheren Jahren bis auf den Restwert von 0,51 € abgeschrieben. Neue Garagen werden auf der Grundlage einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 25 Jahren planmäßig linear abgeschrieben.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung haben eine Nutzungsdauer von 3 bis 14 Jahren. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden nach der Neuregelung zum 01.01.2018 abgeschrieben.

Unter den unfertigen Leistungen werden die mit den Mieten noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ohne Umlageausfallwagnis ausgewiesen. Ein entsprechender Bewertungsabschlag wegen Leerstands ist berücksichtigt.

Die unter „Andere Vorräte“ ausgewiesenen Reparaturmaterialien wurden zu Einstandspreisen bewertet.

Die Forderungen sind grundsätzlich zu Nominalwerten angesetzt. Ausfallrisiken wurde, soweit erforderlich, durch Abschreibungen Rechnung getragen.

Die Bewertung der flüssigen Mittel erfolgt mit dem Nominalbetrag.

Sonstige Rückstellungen sind für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet worden. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr, die mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst werden, bestanden nicht.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

5.3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Nach § 284 Abs. 1 HGB werden die Erläuterungen in der Reihenfolge der einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung vorgenommen.

5.3.1. Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

Posten	Anschaffungs- und Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Buchwert	
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	31.12.2023	01.01.2023	Zugänge im GJ	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Software	91.003,06	11.179,20	5.259,19	0,00	96.923,07	84.295,32	5.431,34	5.259,19	0,00	84.467,47	12.455,60	6.707,74
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	37.486.250,16	677.886,05	15.979,66	0,00	38.148.156,55	17.955.383,95	912.140,50	15.979,66	0,00	18.851.544,79	19.296.611,76	19.530.866,21
Grundstücke ohne Bauten	1,02	0,00	0,00	0,00	1,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,02	1,02
Betriebs- und Geschäftsausstattung	228.488,10	28.350,00	6.202,09		250.636,01	165.260,97	19.689,28	6.202,09	0,00	178.748,16	71.887,85	63.227,13
Bauvorbereitungskosten	0,00	425,01	0,00	0,00	425,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	425,01	0,00
Sachanlagen insgesamt	37.714.739,28	706.661,06	22.181,75	0,00	38.399.218,59	18.120.644,92	931.829,78	22.181,75	0,00	19.030.292,95	19.368.925,64	19.594.094,36
Anlagevermögen insgesamt	37.805.742,34	717.840,26	27.440,94	0,00	38.496.141,66	18.204.940,24	937.261,12	27.440,94	0,00	19.114.760,42	19.381.381,24	19.600.802,10

In den Anschaffungs- und Herstellungskosten sind keine Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit aktiviert worden.

Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.478.011,85 € (Vorjahr: 1.168.414,53 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen			davon mit Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	
	2023 €	Vorjahr €	2023 €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	17.812,37	26.223,39	13.137,50	21.168,80
Sonstige Vermögensgegenstände	55.453,17	106.405,44	0,00	0,00
Gesamtbetrag	73.265,54	132.628,83	13.137,50	21.168,80

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

Rücklagenspiegel

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Gesetzliche Rücklage	713.464,08	0,00	41.603,51	0,00	755.067,59
Andere Ergebnisrücklagen	4.821.962,32	55.470,65	318.361,24	0,00	5.195.794,21
Gesamtbetrag	5.535.426,40	55.470,65	359.964,75	0,00	5.950.861,80

Es bestehen keine Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen und Betriebsrenten.

In der Position „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten: 16.800,- € für Prüfungskosten, 300,- € für die Mitgliederversammlung und die Veröffentlichung des Jahresabschlusses im Bundesanzeiger und 5.600,- € (2.700,- € noch aus dem Vorjahr für die Steuererklärung 2021) für die Steuerberatung. Neu hinzugekommen ab 2023 sind Rückstellungen für Urlaubsansprüche i.H.v. 8.269,11€ und für den Vermieter-Anteil an den CO²-Kosten für Gasetagenheizungen i.H.v. 486,67€.

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

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Gesamt €	Restlaufzeit				GPR gesichert €
		bis zu 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €	davon 1-5 Jahre €	davon mehr als 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.206.756,39 (12.585.780,20)	904.299,17 (862.568,06)	11.302.457,22 (11.723.212,14)	3.741.644,45 (3.579.380,99)	7.560.812,77 (8.143.831,15)	12.206.756,39 (12.585.780,20)
Erhaltene Anzahlungen	2.098.011,06 (1.488.738,32)	2.098.011,06 (1.488.738,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.261,68 (20.642,80)	12.015,13 (14.645,52)	5.246,55 (5.997,28)	5.246,55 (5.997,28)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	142.797,18 (277.479,88)	142.797,18 (277.479,88)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	27.526,36 (20.217,15)	10.329,24 (9.604,16)	17.197,12 (10.612,99)	17.197,12 (10.612,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	14.492.352,67 (14.392.858,35)	3.167.451,78 (2.653.035,94)	11.324.900,89 (11.739.822,41)	3.764.088,12 (3.595.991,26)	7.560.812,77 (8.143.831,15)	12.206.756,39 (12.585.780,20)

GPR=Grundpfandrecht
()=Vorjahreszahlen

5.3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse von 4.341.868,34 € (Vorjahr 4.279.207,70 €) wurden überwiegend aus der Hausbewirtschaftung erlöst. Folglich entfällt die Aufgliederung der Umsatzerlöse (§ 286 Abs. 2 HGB).

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden bzw. außergewöhnlichen Erträge und Aufwendungen enthalten.

5.4. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach Ablauf des Geschäftsjahres, bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Anhangs, nicht ergeben.

5.5. Sonstige Angaben

5.5.1. Sonstige Verhältnisse und finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB bestanden nicht.

Finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen oder vermerkt sind, bestehen nicht.

Für die Altersversorgung wurden im Geschäftsjahr 2.997,96 € aufgewendet (Vorjahr 2.952,25 €).

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

5.5.2. Arbeitnehmeranzahl

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
	2023	2022	2023	2022
Kaufmännische Mitarbeiter	4	4	0,5	0
Technische Mitarbeiter	1	1	0	0
Regiebetrieb (Maurer+Anstreicher)	3,75	4	0	0
Raumpflege	0	0	1	1
Insgesamt	8,75	9	1,5	1

Zur genaueren Ermittlung der beschäftigten Mitarbeiter, wurde ab 2023 ein Durchschnitt ermittelt aus der jeweiligen Anzahl zum Quartalsende.

Die kaufmännische Auszubildende war nach dem Ende der Ausbildung 5 Monate als Vollzeitkraft beschäftigt und hat die Genossenschaft zum 30.11.2023 verlassen. Der technische Auszubildende war nach seiner Ausbildung einen Monat als Vollzeitkraft im Regiebetrieb beschäftigt und hat die Genossenschaft zum 31.12.2023 verlassen.

Die Genossenschaft wird außerdem von einem hauptamtlichen Vorstandsmitglied und von zwei nebenamtlich tätigen Vorstandsmitgliedern geleitet.

5.5.3. Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder		Anteile der Mitglieder	
	2023	2022	2023	2022
Anfang	1211	1198	4025	3992
Zugang	60	60	186	185
Abgang	-41	-47	-141	-152
Ende	1230	1211	4070	4025

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 19.185,53 € auf einen Gesamtbetrag von 1.420.943,77 € erhöht.

Die Mitglieder haben auch im Falle der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten.

5.5.4. Zuständiger Prüfungsverband

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

5.5.5. Organe der Genossenschaft

Die Mitglieder des Vorstandes sind:

Francesco Cinquegrani	Hauptamtliches Vorstandsmitglied
Barbara Lepke	Steuerfachangestellte
Bastian Schumacher	Kaufmännischer Angestellter

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Daniel Kaiser (Vorsitzender)	Versicherungskaufmann
Carsten Immel	Bankkaufmann
Hans-Martin Rahe	Schuldirektor
Stefan Schneider	Technischer Angestellter
Patrick Ditscheid	Brandschutzingenieur
Stephanie Becker	Sozialversicherungsfachangestellte
Armin Werner Adolphs	Kaufmann

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Aufsichtsrates und Vorstandes.

5.6. Weitere Angaben

Die zur Verabschiedung des Jahresabschlusses 2022 erforderliche 100. ordentliche Mitgliederversammlung fand am 20. Juni 2023 im Saale der ev. Kirchengemeinde Ketzberg, Tersteegenstraße 52a, statt.

Mit der jetzigen, 101. ordentlichen Mitgliederversammlung, scheiden gemäß Satzung, die Mitglieder Patrick Ditscheid, Stefan Schneider und Daniel Kaiser aus dem Aufsichtsrat aus.

Im Berichtsjahr fanden

- 3 Sitzungen des Aufsichtsrates
- 6 gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand,
- 7 Sitzungen des Vorstandes,
- 3 Sitzungen der Prüfungskommission

statt.

5.7. Ergebnisverteilungsvorschlag des Vorstandes

Bilanzgewinn: 56.070,33 €

Der Vorstand hat auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 416.035,08 € einen Betrag von 41.603,51 € (10%) in die gesetzliche Rücklage und einen Betrag von 318.361,24 € in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklagen vorgeschlagen.

Der Mitgliederversammlung wird entsprechend der gesetzlichen Regelung zudem vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 56.070,33 € den anderen Ergebnismrücklagen zuzuführen.

Solingen-Gräfrath, 31.12.2023
15.05.2024

Der Vorstand
Cinquegrani Schumacher Lepke

6. Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2023

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben wahrgenommen, den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, ihn beraten und überwacht.

Er wurde vom Vorstand in ausreichender Form über den Geschäftsverlauf unterrichtet und hat von allen wichtigen Vorgängen Kenntnis erhalten. In seinen Sitzungen hat der Aufsichtsrat über alle wesentlichen Fragen der Geschäftsentwicklung beraten und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Die gute Zusammenarbeit mit dem Vorstand bot zudem die Voraussetzung dafür, dass über diesen Aufgabenbereich hinaus die unternehmerischen Belange der Genossenschaft und die Anliegen der Mitglieder einvernehmlich intensiv beraten wurden. Hierzu bediente sich der Aufsichtsrat auch der Hilfe der aus seiner Mitte gewählten Prüfungskommission.

Die wichtigsten Geschäftsvorfälle und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft sind im Geschäftsbericht richtig dargestellt.

Der Aufsichtsrat billigt nach Prüfung den vorgelegten Geschäftsbericht sowie die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung einschließlich Anhang.

Der Mitgliederversammlung schlägt der Aufsichtsrat vor:

1. den Jahresabschluss 2023 in der vorliegenden Form zu genehmigen,
2. den Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen,
3. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern, die im Geschäftsjahr 2023 die Genossenschaft unterstützten und förderten.

Er dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle und des Regiebetriebes, sowie dem Vorstand für Ihre geleistete Arbeit.

Solingen-Gräfrath, im Mai 2024

Der Aufsichtsrat