

Geschäftsbericht 2023



Lambertusweg 19-23

Bauverein Erkelenz eG

Ostpromenade 17-19
41812 Erkelenz

Telefon 02431/ 3186
Fax 02431/ 75452
E-Mail info@bauverein-erkelenz.de
Internet www.bauverein-erkelenz.de

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
Allgemeine Angaben	3
Lagebericht	4
Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024	
Allgemeine wirtschaftliche Lage in Deutschland	4
Regionalmarkt Erkelenz	5
Geschäftstätigkeit	
Wohnungsbewirtschaftung	6
Instandhaltung	8
Modernisierung	8
Grundstücksgeschäfte	8
Darstellung der Lage	
Vermögens- und Finanzlage	8
Ertragslage	9
Risikobericht	
Risiken der künftigen Entwicklung	10
Chancen der künftigen Entwicklung	10
Finanzinstrumente	10
Prognosebericht	11
Bilanz und GuV zum 31.12.2023	12
Anhang des Jahresabschlusses	15
A. Allgemeine Angaben	15
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- u. Bewertungsmethoden	16
C. Erläuterungen zur Bilanz und GuV	17
D. Entwicklung des Anlagevermögens	17
E. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten	18
F. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung 2023	19
G. Sonstige Angaben	20
H. Mitgliederbewegung	20
I. Prüfverband, Vorstand, Aufsichtsrat, Nachtragsbericht	21
Gewinnverteilung	22
Bericht des Aufsichtsrates	22

Allgemeine Angaben

Gründung der Genossenschaft:	6. Februar 1903
Eintragung in das Genossenschaftsregister:	2. März 1903 GnR 310 Amtsgericht Mönchengladbach
Höhe des Geschäftsanteils:	310,00 Euro
Pflichtanteile:	1
Anschrift der Genossenschaft:	Ostpromenade 17-19 41812 Erkelenz

Genossenschaftsorgane:

Vorstand

Natalja	Barbei	Hauptamtliche Vorständin (ab 01.11.2020)
Heinz-Josef	Küppers	Nebenamtlicher Vorstand (ab 16.09.2020)
Elke	Schwarz	Vorständin (ausgeschieden Ende Oktober 2023)

Aufsichtsrat

Thomas	Vieten	Vorsitzender (ab 30.06.2022)
Georg	Blank	Stellv. Vorsitzender (ab 25.11.2021)
Brigitte	Königs	Schriftführerin (ab 11.10.2019)
Nicole	Dahlke	Stellv. Schriftführerin (ab 25.11.2021)
Karl-Josef	Frenken	Beisitzer (ab 30.06.2022)

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024¹

Trotz Krieg in der Ukraine, Energiekrise und Inflation nur leichte Rezession der deutschen Wirtschaft erwartet

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.

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.

Immobilienmarkt Deutschland

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 % zurückgegangen.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnungsbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Erst zum Jahresende 2023 zeigen die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz.

In Neubau und Modernisierungen der Wohnungsbestände flossen 2023 rund 300 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61,0 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2023 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken.

¹Quelle: Zusammenfassung GdW Januar 2023: die gesamtwirtschaftliche Lage Deutschland 2023/2024

Regionalmarkt Erkelenz

Die Einwohnerzahlen der Stadt Erkelenz sind nach derzeitigem Stand gleichbleibend.

	Gesamtstadt	davon: Erkelenz – Mitte (Bereich der WE des Bauvereins)
Stand 31.05.2019	45.928	21.970
Stand 31.12.2019	45.942	21.955
Stand 31.05.2020	45.883	21.948
Stand 30.06.2021	45.863	21.990
Stand 31.03.2022	46.405	22.114
Stand 30.06.2023	46.966	22.406
Stand 30.06.2024	47.188	22.501

Geschäftstätigkeit

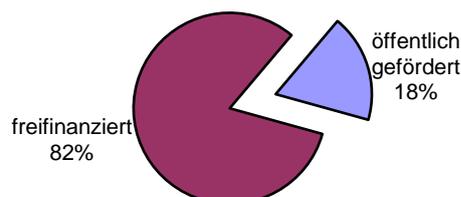
Wohnungsbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftet am Bilanzstichtag 63 Häuser,

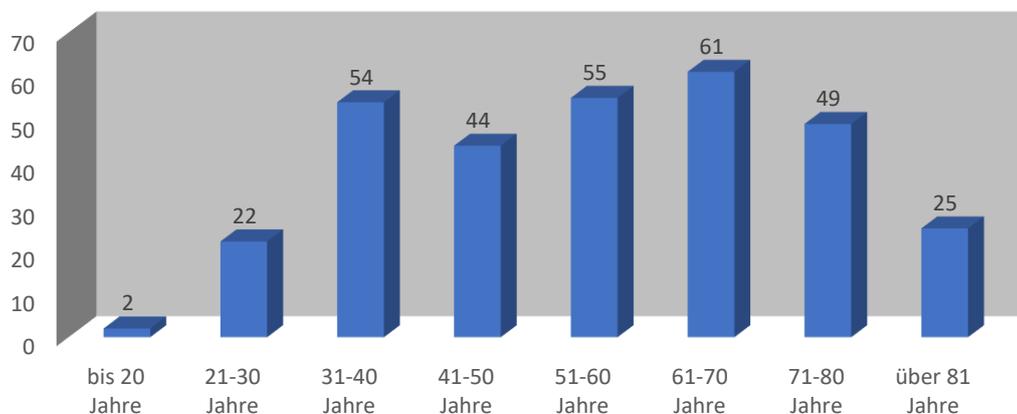
- davon insgesamt 61 eigene Häuser mit 237 Wohnungen, 6 Gewerbeeinheiten, 72 Garagen, 18 Tiefgarageneinstellplätze und 73 Einstellplätze, die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf rd. 15.918 qm, aufgeteilt in 15.561 qm Wohnfläche und 357 qm Gewerbefläche.
- Hinzu kommen noch 2 fremde Häuser mit 24 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten, 27 Tiefgarageneinstellplätze und 10 Einstellplätze mit einer Wohn- und Nutzfläche von rd. 2.585 qm, aufgeteilt in 1.611 qm Wohnfläche und 974 qm Gewerbefläche. Die Genossenschaft hat zum 31.12.2022 Kündigungen von Betreuungsverträgen vorgenommen. Dementsprechend hat sich die Anzahl der Einheiten von Flächen reduziert.

Zurzeit unterliegen noch 43 Wohnungen des eigenen Bestandes den Belegungsbindungen und Mietpreisvorschriften für öffentlich geförderte Wohnungen. Somit ergibt sich folgende Struktur des Bestandes:

Finanzierungsstruktur des Wohnungsbestandes



Die Altersstruktur unserer 312 Mitglieder zum 31.12.2023



Kurzfristige Leerstände hat es im Geschäftsjahr im Zusammenhang mit Modernisierungen und Renovierungen bei insgesamt 7 Wohneinheiten gegeben.

Vermietungsschwierigkeiten haben sich keine ergeben.

Im Jahresabschluss 2023 (Vorjahreszahlen zum Vergleich) sind folgende Erlösausfälle entstanden:

	2023 T€	2022 T€	2021 T€
Erlösschmälerungen	8	3	5
Abschreibungen auf Mietforderungen	2	0	0
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	7	2	0
abzüglich Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen	0	0	0
Mietausfälle u. a.	17	5	5
Miet- und Umlagensoll	1.378	1.373	1.354
Ausfälle in % des Miet- und Umlagensoll	1,234	0,364	0,369

Erlösschmälerungen ergaben sich u. a. durch Leerstände, die durch Sanierungsmaßnahmen innerhalb von Wohnungen auftraten.

Die Genossenschaft hat im Jahr 2023 insgesamt 18 Kündigungen bearbeitet. Die Fluktuationsrate lag bei 7,6 %, im Vorjahr waren es 14 Kündigungen bei einer Quote von 5,9 %. Zum 31. Dezember 2023 standen 3 Wohnungen leer, welche aufgrund der Sanierungsarbeiten noch nicht vermietet werden konnte.

Die monatliche Sollmiete (Nettokaltmiete) zum 31.12.2023 beträgt für unsere 237 Wohnungen 84.098,00 Euro (zum 31.12.2022 = 82.543,00 Euro). Dies entspricht einer Miete von 5,40 Euro/qm Wohnfläche im Monat (zum 31.12.2022 = 5,30 Euro/qm).

Die Mieten bei freifinanzierten Wohnungen wurden in 2023 bei den bestehenden Mietverhältnissen nicht angehoben. In 2023 werden weitere Mietanpassungen bei Neuvermietung von freifinanzierten Wohnungen erfolgen, bei den bestehenden Mietverhältnissen sind keine Mieterhöhungen geplant. Bei den öffentlich geförderten Wohnungen erfolgten eine Mietanpassung aufgrund der Erhöhung der Verwaltungs- und Instandhaltungspauschalen.

Instandhaltung

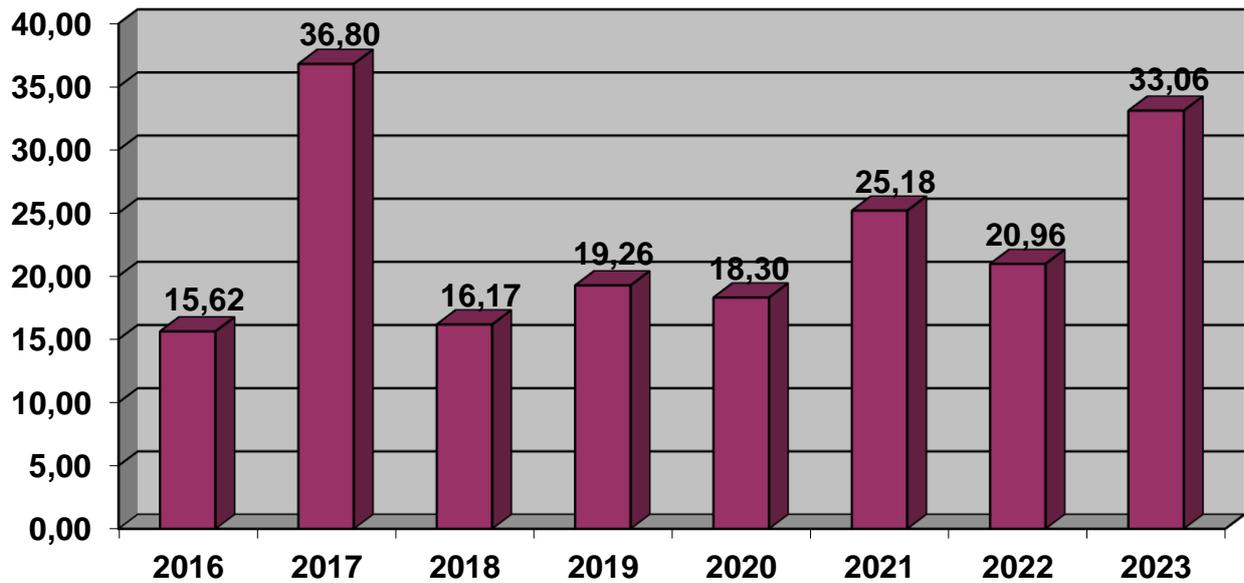
Für die Instandhaltung des vorhandenen Haus- und Wohnungsbestandes wurden in 2023 einschließlich der anteiligen Personal- und Sachaufwendungen insgesamt 526.310,91 Euro (Vorjahr 333.693,59 Euro) ausgegeben. Pro qm Wohn-/Nutzfläche wurden demnach im Geschäftsjahr 33,06 Euro (Vorjahr 20,96 Euro) aufgewandt.

In den Gesamtkosten sind erstattete Versicherungsschäden in Höhe von 43.716,06 Euro (Vorjahr 15.057,00 Euro) enthalten.

Die Fremdkosten betragen im Geschäftsjahr 436.508,77 Euro (Vorjahr 248.533,54 Euro) und wurden für folgende Maßnahmen ausgegeben:

Reparaturen Heizung und Sanitär	82.682,00 €
Dachdeckerarbeiten an Häusern und Garagen	11.675,00 €
Erneuerungen u. Reparaturen von Elektroanlagen	21.532,00 €
Erneuerungen u. Reparaturen von Türen, Fenstern u. Rollläden	24.464,00 €
Malerarbeiten	8.693,00 €
Kellersanierungen	65.027,00 €
Außenanlagen, Terrassen, Kanal- und Straßenarbeiten	7.695,00 €
Erneuerungen und Reparaturen von Aufzugsanlagen	2.186,00 €
Modernisierungen Wohnungen	161.983,00 €
Instandhaltungen – Versicherungsübernahmen	47.524,00 €
weitere Einzelmaßnahmen	3.047,00 €

Instandhaltungskosten in Euro pro qm Wohn- und Nutzfläche (einschließlich Versicherungsschäden)



Modernisierung

In 2023 wurden keine Kosten für die Modernisierung aktiviert.

Der Wirtschafts- und Finanzplan für 2024 sieht Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung von rd. 436.000,00 Euro im vorhandenen Haus- und Wohnungsbestand vor. Die Kosten entfallen im Wesentlichen auf Wohnungsmodernisierungen, Sanierung von Zentralheizungen, Instandsetzung von Treppenhäusern und auf die laufende Instandhaltung.

Grundstücksgeschäfte

In 2023 wurden keine Grundstücksgeschäfte getätigt.

Darstellung der Lage

Vermögens- und Finanzlage

Folgende Vermögens- und Finanzierungskennzahlen liegen vor:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Eigenkapitalquote	43,79 %	42,19 %	39,64 %	38,3 %	35,8 %
Dynamischer Verschuldungsgrad (in Jahren)	18,7 J	14,4 J	19,2 J	14,7 J	20,2 J
Zinsaufwand/ qm Wohnfläche/ mtl.	0,57 €	0,62 €	0,76 €	0,90 €	0,96 €

Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr um T€ 375 verringert.

Das Anlagevermögen hat sich durch Abschreibungen in Höhe von T€ 262 und Zugängen bei Betriebs- und Geschäftsausstattung verringert.

Das Bausparguthaben hat sich durch Einzahlungen und Zinsgutschriften zwar erhöht, aber durch die Auszahlung eines zuteilungsreifen Bausparvertrages insgesamt um T€ 67.241,93 verringert.

Die übrigen Aktiva haben sich im Wesentlichen aufgrund der Verringerung der flüssigen Mittel verändert; ihr Anteil am Gesamtvermögen beträgt 3,87 %.

Das (langfristige) Eigenkapital erhöhte sich durch den in 2023 erwirtschafteten Jahresüberschuss auf insgesamt T€ 4.508 (Vorjahr: T€ 4.492). Die Eigenkapitalquote hat sich von 42,19 % in 2022 um 1,60 %-Punkte auf 43,79 % Ende 2023 erhöht.

Die Verminderung der langfristigen Verbindlichkeiten (Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern) um T€ 428 ergibt sich aus planmäßigen Tilgungen.

Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beträgt 51,49 % (Vorjahr: 53,94 %).

Finanzlage

Der dynamische Verschuldungsgrad setzt das langfristige Fremdkapital zum Cashflow ins Verhältnis und gibt an, wie lange die Genossenschaft braucht, um die langfristigen Schulden zu tilgen. Bei einem langfristigen Fremdkapital von 5.300 T€ und einem Cashflow von 284 T€ beträgt der dynamische Verschuldungsgrad rund 18,67 Jahre.

Zum Bilanzstichtag 2023 stehen langfristigen Vermögenswerten von T€ 9.894 langfristige Finanzierungsmittel von T€ 9.811 gegenüber. Die daraus resultierende Unterdeckung von T€ 83 entspricht im kurzfristigen Bereich der Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf). Der Netto-Geldbedarf wird durch den Cash-Flow des Jahres 2024 gedeckt.

Die Genossenschaft konnte im Geschäftsjahr ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht und ordnungsgemäß nachkommen.

Das langfristig zur Verfügung stehende Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum 31.12.2023 auf 4.508.241,19 Euro. Dem zufolge sind es 23.863,36 Euro mehr als zum Ende des Vorjahres.

Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet, die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr gegeben und wird nach derzeitigem Stand auch zukünftig gegeben sein.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss von 21.073,36 Euro erzielt. (Im Vorjahr ein war es ein Jahresüberschuss von 135.333,18 Euro).

Wesentliche periodenfremde Aufwendungen und Erträge im Geschäftsjahr 2023 sind nicht angefallen, so dass der Jahresüberschuss dem Betriebsergebnis entspricht.

Das Betriebsergebnis in 2023 wurde im Wesentlichen durch den Bereich der Hausbewirtschaftung erwirtschaftet.

Das Betriebsergebnis (T€ 21) hat sich gegenüber dem Vorjahr (T€ 135) um T€ 114 verringert. Einer Erhöhung der Instandhaltungskosten von T€ 156 steht eine Veränderung der Betriebskosten einschließlich der Bestandsveränderung von T€ 38 gegenüber.

Bei den Instandhaltungskosten sind insbesondere die Kosten für die Teil- / Vollmodernisierungen von Wohnungen von T€ 69 in 2022 auf T€ 162 in 2023 gestiegen. Hierbei handelt es sich um folgende Objekte:

Lambertusweg 5, Obergeschoß links
Lambertusweg 5, Obergeschoß rechts
Adolf-Kolping-Hof 10, Obergeschoß links
Flandernstr. 5, Obergeschoß links

Die Ertragslage ist gesichert.

In Relation zur Jahressollmiete haben die Aufwendungen für Fremdkapitalzinsen einen Anteil von 10% (2022 = 11%).

Risikobericht

Risiken der künftigen Entwicklung

Für die Genossenschaft relevante Risiken, die eintreten können, sind der Ausfall von Mietforderungen und Leerstände. Diese Punkte werden beobachtet und regelmäßig in den Vorstands- und Aufsichtsratssitzungen analysiert. Nennenswerte Belastungen hierdurch haben sich in 2023 nicht ergeben und sind derzeit nicht zu erwarten.

Ein größeres Problem stellen der Baustoffmangel, die steigenden Baukosten und die fehlenden Handwerkerleistungen dar. Der Baustoffmangel bringt zwei zentrale Probleme mit sich: Das sind zum einen die langen Lieferzeiten und zum anderen die enormen Preissteigerungen. Hinzu kommt ein Mangel an Handwerkern, diese klagen über Probleme, qualifiziertes Personal zu finden. Das treibt die Gefahr von nicht rechtzeitig ausgeführten Aufträgen und von Baumängeln in die Höhe.

Chancen der künftigen Entwicklung

Unsere Genossenschaft kann durch preiswerten, modernisierten und in gutem Zustand gehaltenen Wohnraum weiterhin Vollvermietung gewährleisten. Darüber hinaus ist möglichst flexibel auf die Wünsche und Bedürfnisse am Markt einzugehen.

Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

Prognosebericht

Das Geschäftsjahr 2024 schließt nach dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan voraussichtlich mit einem positiven wirtschaftlichen Ergebnis von T€ 306 bzw. einem positiven geldrechnungsmäßigen Ergebnis von T€ 226. In diesem Ergebnis ist ein Verkaufserlös von T€ 300 mitenthalten.

Die Instandhaltungskosten für das Jahr 2023 betrugen T€ 437. Die Instandhaltungskosten für das Jahr 2024 wurden mit T€ 470 kalkuliert.

Ein wesentlicher Anteil entfällt auf die Modernisierung der Wohnungen.

Ein Nachlassen der Wohnungsnachfrage in der Kernstadt Erkelenz ist zurzeit nicht festzustellen.

Unser Wohnungsangebot werden wir auch künftig durch geeignete Modernisierungsmaßnahmen und laufende Instandhaltungen verbessern, um so auf Dauer die Vermietbarkeit der Räumlichkeiten zu sichern.

Es ist Ziel unserer Unternehmenspolitik, den oft mit begrenztem Einkommen versehenen Mitgliedern, den notwendigen Wohnkomfort sowie die gewünschte Anmietungssituation der Wohnung zu geben. Wir werden uns bei der Festlegung der Grundmiete – insbesondere nach grundlegender Modernisierung – an wirtschaftlichen Zielen und der Verzinsung des eingesetzten Kapitals orientieren. Aufgrund der positiven Finanzlage können die von unserer Genossenschaft berechneten Grundmieten oft den Mietspiegel der Stadt Erkelenz unterschreiten.

Der Vorstand wird weiterhin die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft im Auge behalten und die wirtschaftlichen Risiken bei neuen Investitionen genauestens prüfen und abwägen.

Erkelenz, am 30. August 2024

Der Vorstand


Natalja Barbei


Heinz-Josef Küppers

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr 2022
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	9.566.282,99		9.818.066,42
Grundstücke ohne Bauten	75.280,67		75.280,67
Technische Anlagen und Maschinen	10.458,00		14.380,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>11.445,00</u>	9.663.466,66	<u>17.261,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		<u>9.663.466,66</u>	<u>9.924.988,09</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		337.745,17	302.534,65
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	2.236,45		2.431,85
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>979,63</u>	3.216,08	<u>7.756,23</u>
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	57.989,80		132.410,18
Bausparguthaben	<u>230.802,69</u>	288.792,49	<u>298.044,62</u>
Umlaufvermögen insgesamt		<u>629.753,74</u>	<u>743.177,53</u>
Bilanzsumme		<u>10.293.220,40</u>	<u>10.668.165,62</u>

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	2022
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	7.750,00		4.340,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>99.820,00</u>	107.570,00	<u>104.780,00</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile: 0,00 €			
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	526.254,32		524.144,32
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.110,00 €			(13.533,32)
Bauerneuerungsrücklage	998.582,79		998.582,79
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr			
Andere Ergebnisrücklagen	<u>2.533.020,56</u>		<u>2.533.020,56</u>
		4.057.857,67	
III. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	331.600,16		209.800,30
Jahresüberschuss	21.073,36		135.333,18
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-2.110,00</u>	350.563,52	<u>-13.533,32</u>
Eigenkapital insgesamt		4.515.991,19	4.496.467,83
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		19.400,00	19.400,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.429.670,99		4.782.124,76
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	896.979,40		972.466,08
Erhaltene Anzahlungen	361.648,39		357.996,20
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.874,93		6.417,51
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	53.013,26		25.271,00
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>8.642,24</u>	5.757.829,21	<u>8.022,24</u>
davon aus Steuern: 0,00 €			75,86
Bilanzsumme		10.293.220,40	10.668.165,62

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.1. - 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	2022 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.369.746,37		1.366.713,50
b) aus Betreuungstätigkeit	8.045,00		15.170,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>4.743,72</u>	1.382.535,09	<u>6.082,38</u>
Erhöhung (Vorjahr Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		35.210,52	-12.437,58
Sonstige betriebliche Erträge		60.383,38	31.052,17
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-743.387,94	-553.298,04
Rohergebnis		<u>734.741,05</u>	<u>853.282,43</u>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-184.721,79		-187.800,04
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>-44.922,22</u>	-229.644,01	<u>-44.530,18</u>
davon für Altersversorgung: 2.298,00€			(2.298,00)
Abschreibungen auf Sachanlagen		-262.771,43	-264.730,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-75.597,79	-74.065,04
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		628,88	1.078,70
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-117.480,93	-119.095,25
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		<u>49.875,77</u>	<u>164.140,62</u>
Sonstige Steuern		-28.802,41	-28.807,44
Jahresüberschuss		<u>21.073,36</u>	<u>135.333,18</u>
Gewinnvortrag		331.600,16	209.800,30
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		-2.110,00	-13.533,32
Bilanzgewinn		<u><u>350.563,52</u></u>	<u><u>331.600,16</u></u>

Anhang des Jahresabschlusses 2023

A. Allgemeine Angaben

Die Bauverein Erkelenz eG (Genossenschaftsregister: Amtsgericht Mönchengladbach GnR 310) hat ihren Sitz in Erkelenz.

Der vorliegende Jahresabschluss für 2023 wurde nach dem HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GenG und den Regeln der Satzung der Genossenschaft aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Gliederung der Bilanz zum 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für 2023 entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblattverordnung).

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten und, soweit abnutzbar, abzüglich Abschreibungen bewertet.

Die Sachanlagenzugänge in 2023 – das Gleiche gilt auch für das bereits vorhandene Sachanlagevermögen – sind zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf die Anschaffungs- oder Herstellungskosten für Alt- und Neubauten erfolgten nach der linearen Methode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer zwischen 25 und 65 Jahren. Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten werden generell nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Aufgrund der Bauweise und Konzeption als Energiesparhaus wird beim Haus Lambertusweg 10a sowie bei dem Haus Ostpromenade 17 - 19 eine Abschreibung auf 80 Jahre vorgenommen. Die unter technischen Anlagen und Maschinen ausgewiesene Photovoltaikanlage wird linear auf 20 Jahre abgeschrieben.

In einzelnen Fällen wurde die Restnutzungsdauer angesichts des Umfangs und der Tragweite der durchgeführten Maßnahmen neu festgelegt.

Die aktivierten Kosten für den Garagenhof Beecker Str. 56 – 64 werden linear auf 25 Jahre abgeschrieben.

Separat ausgewiesene Außenanlagen werden auf 10 Jahre abgeschrieben.

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu den Anschaffungskosten bilanziert. Die lineare Abschreibung erfolgte über eine Nutzungsdauer von 4 Jahren.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden mit 10% bzw. 20% jährlich abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert bis zu je 800,00 Euro netto werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben. Ein Abgang wird dabei nicht unterstellt.

Unter der Position „unfertige Leistungen“ werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten – ohne Ausfallrisikozuschlag – ausgewiesen.

Den Ausfallrisiken bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde durch Abschreibungen Rechnung getragen. Geldbeschaffungskosten wurden in voller Höhe als Aufwand erfasst.

Die flüssigen Mittel sowie die Bausparguthaben wurden mit ihren Nominalbeträgen angesetzt.

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr sind nicht vorhanden.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

2. Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr haben sich nicht ergeben.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

In der Position „unfertige Leistungen“ sind, wie im Vorjahr, ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Forderungen und „sonstige Vermögensgegenstände“ mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

In der Position „sonstige Rückstellungen“ sind nahezu ausschließlich Rückstellungen für Jahresabschlusskosten für das Jahr 2023 enthalten.

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

D. Entwicklung des Anlagevermögens (verkürzte freiwillige Angabe)

2023	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge des Geschäfts- jahres €	Umbuch- ungen (+ / -) €	Zu- schrei- bungen €	Abschrei- bungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2023 €	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres €
Immaterielle Vermögens- gegenstände	2.112,13	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.112,13	0,00	0,00
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	17.204.216,72	0,00	0,00	0,00	0,00	-7.637.933,73	9.566.282,99	251.783,43
Grundstücke ohne Bauten	75.280,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	75.280,67	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	78.439,20	0,00	0,00	0,00	0,00	-67.981,20	10.458,00	3.922,00
Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	91.310,28	1.250,00	0,00	0,00	0,00	-81.115,28	11.445,00	7.066,00
Sachanlagen	17.449.246,87	1.250,00	-0,00	0,00	0,00	-7.787.030,21	9.663.466,66	262.771,43
Anlage- vermögen insgesamt	17.451.359,00	1.250,00	-0,00	0,00	0,00	-7.789.142,34	9.663.466,66	262.771,43

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

(Vorjahreszahlen in Klammern)

2023	insgesamt	Davon					
	Euro	Restlaufzeit				gesichert	
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung (*)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.429.670,99	287.232,89	4.142.438,10	1.001.721,14	3.140.716,96	4.429.670,99	GPR
	(4.782.124,76)	(320.348,54)	(4.461.776,22)	(1.055.313,76)	(3.406.462,46)	(4.782.124,76)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	896.979,40	78.383,20	818.596,20	365.755,19	452.841,01	896.979,40	GPR
	(972.466,08)	(75.486,68)	(896.979,40)	(332.240,30)	(564.739,10)	(972.466,08)	
Erhaltene Anzahlungen	361.648,39	361.648,39	0,00				
	(357.996,20)	(357.996,20)	(0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.874,93	7.874,93	0,00				
	(6.417,51)	(6.417,51)	(0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	53.013,26	53.013,26	0,00				
	(25.271,00)	(25.271,00)	(0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	8.642,24	8.642,24	0,00				
	(8.022,24)	(8.022,24)	(0,00)				
Gesamtbetrag	5.757.829,21	796.794,91	4.961.034,30	1.367.476,33	3.593.557,97	5.326.650,39	GPR
	(6.152.297,79)	(793.542,17)	(5.358.755,62)	(1.387.554,06)	(3.971.201,56)	(5.754.590,84)	

*) GPR=Grundpfandrechte

F. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung 2023

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro
<u>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</u>		
Sollmieten	1.063.903	1.050.448
Gebühren und Umlagen	305.843	316.266
	<u>1.369.746</u>	<u>1.366.714</u>
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	8.045	15.170
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.744	6.082
Bestandsveränderung	35.211	-12.438
<u>Sonstige betriebliche Erträge</u>		
Versicherungserstattungen	43.716	25.516
Erträge a. Grundstücksverkäufen	0	0
Erträge aus Zuschüssen Kranken-/ Pflegekassen Badumbau	7.713	4.000
Erträge a. abgeschriebenen Forderungen	0	152
Erträge a. den Ausbuchungen v. Verbindlichkeiten	728	1.083
Andere ordentliche Erträge	8.227	300
	<u>60.384</u>	<u>31.052</u>
<u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u>		
<u>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</u>		
Betriebskosten	-299.470	-302.382
Instandhaltungskosten	-436.509	-248.534
andere Aufwendungen	-7.409	-2.383
	<u>-743.388</u>	<u>-553.298</u>
<u>Personalaufwand</u>		
Löhne und Gehälter	-184.722	-187.800
soziale Abgaben u. a.	-44.922	-44.530
	<u>-229.644</u>	<u>-232.330</u>
Abschreibungen auf Sachanlagen	262.771	264.730
<u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>		
sächliche Verwaltungskosten	-73.038	-72.377
Nebenkosten der Geldbeschaffung	0	-449
Abschreibungen auf Forderungen	-2.460	-540
Spenden	-100	-700
	<u>-75.598</u>	<u>-74.065</u>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (Bausparquithaben)	629	-1.029
<u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>		
Dauerfinanzierungsmittel	-109.663	-119.095
andere Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	-7.818	0
	<u>-117.481</u>	<u>-119.095</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
Ergebnis nach Steuern	-7.730	106.526
<u>Sonstige Steuern</u>		
Grundsteuern	-28.773	-28.778
Kraftfahrzeugsteuern	-30	-30
	<u>-28.803</u>	<u>-28.807</u>
Jahresüberschuss	21.073	135.333
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-2.110	-13.533
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0	0
Bilanzgewinn	<u>18.963</u>	<u>121.800</u>

Wesentliche, periodenfremde und/oder außergewöhnliche Aufwendungen und Erträge sind in 2023 nicht entstanden.

G. Sonstige Angaben

Es bestehen Treuhandvermögen zum 31.12.2023 in Höhe von 100.744,80 Euro. (Im Vorjahr 130.148,13 Euro). Dabei handelt es sich um Bankkonten, die im Rahmen der Betreuungstätigkeit sowie um Mietkautionen für die Eigentümer unterhalten werden und über die die Genossenschaft alleine verfügen kann.

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

Nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen nicht.

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20% an anderen Unternehmen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte auf 520 Euro Basis
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswart	-	1,00	10,00
Kaufmännische Mitarbeiter	-	0,75	-

Auszubildende wurden nicht beschäftigt.

H. Mitgliederbewegung

Anfang	2023	328	Mitglieder mit	338	Anteilen
Zugang	2023	10	Mitglieder mit	10	Anteilen
Abgang	2023	26	Mitglieder mit	26	Anteilen
Ende	2023	312	Mitglieder mit	322	Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 4.960 Euro verringert.

Haftungssummen der Mitglieder bestehen satzungsgemäß nicht.

Forderungen an Mitglieder des Vorstandes oder Aufsichtsrates bestanden am Bilanzstichtag nicht.

I. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V. (VdW Rheinland-Westfalen)
Goltsteinstrasse 29

40211 Düsseldorf

J. Mitglieder des Vorstandes

		<u>bestellt bis</u>
Natalja Barbei	(hauptamtlich)	Oktober 2025
Heinz-Josef Küppers	(nebenamtlich)	September 2025
Elke Schwarz	(nebenamtlich)	Oktober 2023

K. Mitglieder des Aufsichtsrates

Thomas	Vieten	Vorsitzender
Georg	Blank	Stellv. Vorsitzender
Brigitte	Königs	Schriftführerin
Nicole	Dahlke	Stellv. Schriftführerin
Karl-Josef	Frenken	Beisitzer

L. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Gewinnverteilung 2023

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 350.563,52 Euro auf neue Rechnung vorzutragen, und der Vorwegzuweisung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von 2.110,00 Euro zuzustimmen.

Erkelenz, am 30. August 2024

Der Vorstand



Natalja Barbei



Heinz-Josef Küppers

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich während der Berichtszeit über den Verlauf der Geschäfte unterrichtet. Alle wesentlichen Vorgänge waren Gegenstand von Beratungen. Den Jahresabschluss und den Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat gebilligt und ist mit dem Lagebericht und dem Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns 2023 einverstanden. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeitern der Genossenschaft für die geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Erkelenz, im September 2024

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Thomas Vieten