

BAUVEREIN GRÄFRATH eG



Bericht über das Geschäftsjahr 2024

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 31.12.2024	9
4.	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2024	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 2024	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:

	2024	2023	Veränderungen
Häuser	180	180	-
Wohnungen	651	652	-1
gewerbliche Einheiten	5	5	-
Garagen	164	164	-
Stellplätze	83	83	-

Im Geschäftsjahr 2024 wurden die beiden Wohnungen im IOG links + rechts der Schnitzlerstraße 36 zu einer zusammengefasst (-1 WE).

Neubautätigkeit

Es wurden keine Neubautätigkeiten durchgeführt.

Modernisierung

Für die Modernisierung von Wohnungen fielen im Geschäftsjahr rd. 638,8 T€ an. Die Maßnahmen wurden überwiegend an Fremdfirmen vergeben. Die Mitarbeiter des Regiebetriebs wurden im Jahr 2024 bei einigen Modernisierungsmaßnahmen eingebunden (davon aktivierte Eigenleistung ca. 15,5 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, sowie dem Einbau von Zähleranlagen, konnte in 2024 die Großmaßnahme an der Gartenstraße erfolgreich beendet werden. Außerdem wurde an der Schulstraße 43 / Huttenstraße 8 das Dach erneuert und die Fassade für rd. 160 T€ frisch angestrichen. Der Stadtwald IV erhielt neue Haustüren, sowie Briefkästen für rd. 100 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:

	2024	2023
	T€	T€
Fremdleistungen	926	837
Zuzüglich		
anteilige Kosten des Regiebetriebes	227	248
Abzüglich Erstattungen durch		
Versicherungen	-23	-35
Mieter	-11	-6
Instandhaltungskosten (gesamt)	1119	1044

In 2024 betragen die gesamten Instandhaltungsaufwendungen je qm Wohn- und Nutzfläche (41.533,60 m²) 26,94 €.

1.2. Wirtschaftliche Lage

Vermögens- und Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2024 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

Langfristiger Bereich	31.12.2024 T €	31.12.2023 T €	Veränderung T €
Vermögenswerte (AV)	19.255	19.381	-126
Finanzierungsmittel			
Eigenkapital	8.021	7.372	649
Verbindlichkeiten	11.302	12.200	-898
Überdeckung	68	191	-123

Kurzfristiger Bereich	31.12.2024 T €	31.12.2023 T €	Veränderung T €
Finanzmittelbestand	660	1.057	-397
Sonstige Vermögenswerte	1.551	1.555	-4
Verpflichtungen			
Verpflichtungen	2.143	2.421	-278
Stichtagsliquidität	68	191	-123

Die Bilanz zum 31.12.2024 enthält mit ca. 19.255 T€ langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere die Grundstücke mit Wohnbauten des Anlagevermögens. Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind am Bilanzstichtag 2024 vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt.

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals am Gesamtkapital beläuft sich am 31. Dezember 2024 auf 37,4% (Vorjahr 33,5%).

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.

	2024 T €	2023 T €	Veränderung T €
Umsatzerlöse (einschließlich Bestandsveränderungen)	4839	4651	188
Andere aktivierte Eigenleistungen	16	76	-60
Andere betriebliche Erträge	58	77	-19
Betriebsleistung	4913	4804	109
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	2315	2215	100
Personalaufwand	638	757	-119
Abschreibungen	793	937	-144
Andere betriebliche Aufwendungen	133	106	27
Zinsaufwand	243	258	-15
Gewinnunabhängige Steuern	126	126	0
Aufwendungen für Betriebsleistung	4248	4399	-151
Betriebsergebnis	665	405	260
Finanzergebnis	7	6	1
Neutrales Ergebnis	20	5	15
Jahresüberschuss	692	416	276

1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren (Kennziffern)

	Einheit	2024	2023	2022	2021	2020
Wohnungseinheiten	Anzahl	651	652	653	654	656
Wohnfläche	m ²	41534	41557	41463	41463	41369
Bilanzsumme	T€	21466	21993	21446	21765	21913
Sachanlagevermögen	T€	19255	19369	19594	19753	19890
Sachanlagenintensität	%	89,7	88,1	91,4	90,8	90,8
Eigenkapital insgesamt	T€	8165	7469	7033	6646	6115
Eigenkapital langfristig	T€	8021	7372	6937	6560	6078
Eigenkapitalquote	%	37,4	33,5	32,3	30,1	27,7
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	T€	691	416	417	512	506
Eigenkapitalrentabilität	%	8,5	5,6	5,9	7,7	8,3
Umsatzerlöse	T€	4836	4342	4279	4224	4205
Abschreibungen	T€	793	937	904	908	857
Cashflow	T€	1484	1353	1321	1420	1363
Sollmieten	T€	3397	3201	3099	3068	3024
Durchschnittliche Sollmiete	€/m ² /mtl.	6,82	6,42	6,23	6,17	6,09
Leerstand im Geschäftsjahr Ø	Anzahl	8,25	9,5	-	-	-
Leerstand im Geschäftsjahr	Anzahl	-	-	50	31	26
Leerstandsquote	%	1,3	1,5	7,7	4,7	4,0

Seit 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.

	2024	2023	2022	2021
Gasverbrauch in kWh/a	4.724.363	4.283.182	4.566.805	5.594.791
Gasverbrauch in kWh/a/WE	7.559	6.853	7.295	8.937
Gasverbrauch in kWh/a/m ²	120	109	116	143
CO ² -Ausstoß in kg/a	857.486	777.410	828.889	1.015.471
CO ² -Ausstoß in kg/WE	1.371,98	1.243,86	1.324,10	1.622,16
CO ² -Ausstoß in kg/m ²	21,82	19,77	21,13	25,88

Die Berechnungen beziehen sich auf Wohnflächen und Wohneinheiten, die über die Genossenschaft abgerechnet werden. In 2024 entspricht das 625 Wohneinheiten mit 39.306,10 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.

Eine Emissionsbilanz und eine grobe technische Bestandsanalyse liegen bereits vor bzw. Vorstand und Aufsichtsrat haben sich in einfach gelagerten Fällen (z. B. homogener Bestand bezüglich der Energieträger für die Beheizung der Bestände) intensiv mit dem Status quo und Handlungsoptionen auseinandergesetzt.

1.5. Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht)

Vermietungen

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete erhöhte sich in 2024 von 6,42 € auf 6,82 € je qm Wohnfläche.

Fluktuation	2024	2023
Neuvermietung im Geschäftsjahr:	46	49
davon an die bereits dort wohnenden Erben:	3	2
davon Umzüge innerhalb der Genossenschaft:	9	9
davon Neuvermietungen an sonstige Mitglieder:	34	38
Leerstand im Geschäftsjahr Ø:	8,25	9,5
davon modernisierungsbedingt:	6,75	7
davon durch Entrümpelungen/Sanierungen/Instandhaltungen:	0,75	0,25
davon durch Vermietungsschwierigkeiten bzw. Bezugszeitugeständnisse:	0,75	2,25
Leerstand zum 31.12.2024:	10	7
davon modernisierungsbedingt:	7	5
davon durch Entrümpelungen/Sanierungen/Instandhaltungen:	2	0
davon durch Vermietungsschwierigkeiten bzw. durch Bezugszeitugeständnisse:	1	2

Der Mieterwechsel im Geschäftsjahr entspricht einer Fluktuationsquote von 7,1 % (Vorjahr: 7,5 %) des Wohnungsbestandes.

Planung

Für das Geschäftsjahr 2025 ist die energetische Sanierung der Häuser an der Schnitzlerstraße 32-42 vorgesehen. Es wird eine Wärmedämmung angebracht, einzelne Fenster getauscht und in allen drei Doppelhäusern eine Wärmepumpe installiert. Die Durchführung der Maßnahme wird voraussichtlich bis 2026 andauern.

Zudem sind neben fluktuationsabhängigen Wohnungsmodernisierungen für das Wirtschaftsjahr 2025 Instandhaltungsmaßnahmen, insbesondere 2 Dach- und Fassadenerneuerungen (Schulstraße 44-46 und Huttenstraße 25) geplant.

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 weiteren unsicheren Lage im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine, mit einer Zuspitzung der Situation rund um die Energieversorgung rechnen. Dies könnte z.B. dazu führen, dass die Kosten für die Beheizung der Wohnungen überdurchschnittlich steigen. Diese drohende Kostensteigerung und die dadurch entstehende Unterbeheizung der Gebäude hätte starke wirtschaftliche (z.B. Mietminderungen) und organisatorische Auswirkungen auf die Genossenschaft. Zudem belastet die stetig steigende Inflation die Mieter der Genossenschaft, was bei weiter steigenden Lebenshaltungskosten zu Mietausfällen führen könnte. Diese und weitere weltpolitische Umstände führen zudem zu stetig steigenden Baukosten, 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 2025

Der Vorstand
Cinquegrani Lepke Schumacher

3. Bilanz zum 31. Dezember 2024

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		15.902,64	12.455,60	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	86.800,00		41.600,00
Sachanlagen				der verbleibenden Mitglieder	<u>1.379.505,02</u>	1.466.305,02	1.420.943,77
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.170.737,56		19.296.611,76	Rückständige fällige Einzahlungen			(245,00)
Grundstücke ohne Bauten	1,02		1,02	7.194,98 EURO			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	64.267,47		71.887,85	Ergebnisrücklagen			
Bauvorbereitungskosten	4.276,05		425,01	Gesetzliche Rücklage	824.228,41		755.067,59
		<u>19.239.282,10</u>		davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr			(41.603,51)
Anlagevermögen insgesamt		19.255.184,74	19.381.381,24	eingestellt: 69.160,82 EURO			5.195.794,21
Umlaufvermögen				Andere Ergebnisrücklagen	<u>5.597.668,65</u>	6.421.897,06	(55.470,65)
Andere Vorräte				davon aus Bilanzgewinn Vorjahr			(318.361,24)
Unfertige Leistungen	1.481.366,03		1.478.011,85	eingestellt: 56.070,33 EURO			
Andere Vorräte	<u>4.117,28</u>	1.485.483,31	3.140,62	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				eingestellt: 345.804,11 EURO			
Forderungen aus Vermietung	5.586,10		17.812,37	Bilanzgewinn			
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>59.820,47</u>	65.406,57	55.453,17	Jahresüberschuss	691.608,21		416.035,08
Flüssige Mittel				Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>414.964,93</u>	276.643,28	359.964,75
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		660.293,01	1.056.958,17	Eigenkapital insgesamt		8.164.845,36	7.469.475,90
Rechnungsabgrenzungsposten				Rückstellungen			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	526,93	Sonstige Rückstellungen		36.893,86	31.455,78
				Verbindlichkeiten			
Bilanzsumme		<u>21.466.367,63</u>	<u>21.993.284,35</u>	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.348.108,04		12.206.756,39
				Erhaltene Anzahlungen	1.721.197,17		2.098.011,06
				Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
				a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.723,14		17.261,68
				b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	147.475,02		142.797,18
				Sonstige Verbindlichkeiten	<u>23.125,04</u>	13.264.628,41	27.526,36
				davon aus Steuern: 4.513,11 EURO			(5.211,89)
				davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			(976,31)
				1.021,54 EURO			
				Bilanzsumme		<u>21.466.367,63</u>	<u>21.993.284,35</u>

4. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EURO	EURO
Umsatzerlöse		
aus Bewirtschaftungstätigkeit	4.835.521,50	4.341.868,34
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	3.354,18	309.597,32
Andere aktivierte Eigenleistungen	15.508,08	76.363,14
Sonstige betriebliche Erträge	78.449,62	81.770,88
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	<u>2.315.013,85</u>	<u>2.214.644,69</u>
Rohergebnis	2.617.819,53	2.594.954,99
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	516.305,39	607.393,53
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 1.488,72 EURO	<u>121.553,38</u>	149.633,31 (2.997,96)
Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	792.920,86	937.261,12
Sonstige betriebliche Aufwendungen	131.552,47	104.996,74
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.678,16	6.033,89
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>243.388,12</u>	<u>258.499,84</u>
Ergebnis nach Steuern	818.777,47	543.204,34
Sonstige Steuern	<u>127.169,26</u>	<u>127.169,26</u>
Jahresüberschuss	691.608,21	416.035,08
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	414.964,93	359.964,75
Bilanzgewinn	<u><u>276.643,28</u></u>	<u><u>56.070,33</u></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 (JAbschlWUV), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich aufgrund der Umsetzung der neuen JAbschlWUV formale Veränderungen. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist trotzdem gegeben, da sich die Veränderungen nur auf die Darstellung beziehen.

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 und im Neubau ab 2024 mit 2% planmäßig linear abgeschrieben werden. Die Umstellung im Neubau betrifft nur Objekte, bei denen ab 2023 Modernisierungskosten aktiviert wurden. Mit diesem standardisierten steuerlichen Abschreibungsverfahren wird auch in Zukunft eine ständige Neuschätzung der Restnutzungsdauer nach Aktivierung der Modernisierungskosten vermieden. Aufgrund der Umstellung wird sich die Abschreibung/der Aufwand ab 2024 vermindern und dementsprechend das Jahresergebnis erhöhen/verbessern. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen aus 2023 ist dadurch nicht gegeben.

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 1 bis 14 Jahren. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden nach der Neuregelung zum 01.01.2018 abgeschrieben.

Unter den unfertigen Leistungen werden die mit den Mietern 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	
	01.01.2024 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	31.12.2024 €	01.01.2024 €	Zugänge im GJ €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2024 €	31.12.2024 €	31.12.2023 €
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Software	96.923,07	10.990,17	0,00	0,00	107.913,24	84.467,47	7.543,13	0,00	0,00	92.010,60	15.902,64	12.455,60
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.148.156,55	638.845,01	0,00	0,00	38.787.001,56	18.851.544,79	764.719,21	0,00	0,00	19.616.264,00	19.170.737,56	19.296.611,76
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	250.636,01	13.038,14	7.022,70	0,00	256.651,45	178.748,16	20.658,52	7.022,70	0,00	192.383,98	64.267,47	71.887,85
Bauvorbereitungskosten	425,01	3.851,04	0,00	0,00	4.276,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.276,05	425,01
Sachanlagen insgesamt	38.399.218,59	655.734,19	7.022,70	0,00	39.047.930,08	19.030.292,95	785.377,73	7.022,70	0,00	19.808.647,98	19.239.282,10	19.368.925,64
Anlagevermögen insgesamt	38.496.141,66	666.724,36	7.022,70	0,00	39.155.843,32	19.114.760,42	792.920,86	7.022,70	0,00	19.900.658,58	19.255.184,74	19.381.381,24

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

Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.481.366,03 € (Vorjahr: 1.478.011,85 €) 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:	
	2024 €	Vorjahr €	2024 €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	5.586,10	17.812,37	1.764,65	13.137,50
Sonstige Vermögensgegenstände	59.820,47	55.453,17	0,00	0,00
Gesamtbetrag	65.406,57	73.265,54	1.764,65	13.137,50

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

Rücklagenspiegel

Ergebnisrücklagen	Bestand am	Einstellung	Einstellung	Entnahme	Bestand am
	Ende des Vorjahres	aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	für das Geschäftsjahr	Ende des Geschäftsjahres
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Gesetzliche Rücklage	755.067,59	0,00	69.160,82	0,00	824.228,41
Andere Ergebnisrücklagen	5.195.794,21	56.070,33	345.804,11	0,00	5.597.668,65
Gesamtbetrag	5.950.861,80	56.070,33	414.964,93	0,00	6.421.897,06

Es bestehen keine Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen und Betriebsrenten.

Rückstellungsspiegel

Rückstellung für:	Stand 1.1.2024	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2024
Prüfungskosten	16.800,00 €	-16.800,00 €	0,00 €	18.200,00 €	18.200,00 €
Urlaubsansprüche	8.269,11 €	-8.269,11 €	0,00 €	11.345,31 €	11.345,31 €
CO ² -Kosten Anteil Vermieter	486,67 €	0,00 €	0,00 €	811,88 €	1.298,55 €
Kosten der Mitgliederversammlung	300,00 €	-256,88 €	-43,12 €	250,00 €	250,00 €
Steuerberatungskosten	5.600,00 €	-2.700,00 €	0,00 €	2.900,00 €	5.800,00 €
Summe	31.455,78 €	-28.025,99 €	-43,12 €	33.507,19 €	36.893,86 €

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	11.348.108,04 (12.206.756,39)	960.764,13 (904.299,17)	10.387.343,91 (11.302.457,22)	3.664.915,30 (3.741.644,45)	6.722.428,61 (7.560.812,77)	11.348.108,04 (12.206.756,39)
Erhaltene Anzahlungen	1.721.197,17 (2.098.011,06)	1.721.197,17 (2.098.011,06)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.723,14 (17.261,68)	19.131,70 (12.015,13)	5.591,44 (5.246,55)	5.591,44 (5.246,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	147.475,02 (142.797,18)	147.475,02 (142.797,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	23.125,04 (27.526,36)	6.584,65 (10.329,24)	16.540,39 (17.197,12)	16.540,39 (17.197,12)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	13.264.628,41 (14.492.352,67)	2.855.152,67 (3.167.451,78)	10.409.475,74 (11.324.900,89)	3.687.047,13 (3.764.088,12)	6.722.428,61 (7.560.812,77)	11.348.108,04 (12.206.756,39)

GPR=Grundpfandrecht
()=Vorjahreszahlen

5.3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse von 4.835.521,50 € (Vorjahr 4.341.868,34 €) wurden überwiegend aus der Bewirtschaftungstätigkeit 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 1.488,72 € aufgewendet (Vorjahr 2.997,96 €).

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	
	2024	2023	2024	2023
Kaufmännische Mitarbeiter	3	4	0,5	0,5
Technische Mitarbeiter	1	1	0	0
Regiebetrieb (Maurer+Anstreicher)	3	3,75	0	0
Raumpflege	0	0	0	1
Insgesamt	7	8,75	0,5	1,5

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

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	
	2024	2023	2024	2023
Anfang	1230	1211	4070	4025
Zugang	51	60	168	186
Abgang	-51	-41	-276	-141
Ende	1230	1230	3962	4070

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 41.438,75 € auf einen Gesamtbetrag von 1.379.505,02 € vermindert.

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 2023 erforderliche 101. ordentliche Mitgliederversammlung fand am 25. Juni 2024 im Saale der ev. Kirchengemeinde Ketzberg, Tersteegenstraße 52a, statt.

Mit der jetzigen, 102. ordentlichen Mitgliederversammlung, scheidet gemäß Satzung, die Mitglieder Armin Adolphs, Stephanie Becker und Hans-Martin Rahe 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: 276.643,28 €

Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrates auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 691.608,21 € einen Betrag von 69.160,82 € (10%) in die gesetzliche Rücklage und einen Betrag von 345.804,11 € (50%) in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses vorgeschlagen.

Der Mitgliederversammlung wird entsprechend der gesetzlichen Regelung zudem vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 276.643,28 € den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.

Solingen-Gräfrath, 31.12.2024
21.05.2025

Der Vorstand
Cinquegrani Schumacher Lepke

6. Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2024

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 2024 in der vorliegenden Form zu genehmigen,
2. den Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen,
3. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern, die im Geschäftsjahr 2024 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 2025

Der Aufsichtsrat