

Auf Grund des uns durch den Vorstand der

Neusiedlung Durlach eG Baugenossenschaft

Karlsruhe

erteilten Auftrages haben wir den

Jahresabschluss zum 31.12.2022

nach den uns vorgelegten Unterlagen erstellt.

Stuttgart, den 15.02.2023
MJO/BKU

JAHRESABSCHLUSS

zum

31.12.2022

Neusiedlung Durlach eG Baugenossenschaft

Karlsruhe

1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVSEITE

	2022 €	2022 €	2021 €
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	18.520.408,18		17.675.911,07
2. Grundstücke mit anderen Bauten	25.688,83		25.688,83
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.191,96		21.963,72
4. Anlagen im Bau	3.210.275,05		930.711,18
5. Bauvorbereitungskosten	0,00	21.769.564,02	5.886,64
II. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt		21.769.864,02	18.660.461,44
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		428.639,97	406.255,03
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	7.233,83		5.310,07
2. Sonstige Vermögensgegenstände	3.228,02	10.461,85	1.725,82
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		836.702,15	893.689,08
Bilanzsumme		23.045.667,99	19.967.441,44

PASSIVSEITE

	2022 €	2022 €	2021 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	11.600,00		14.300,00
2. der verbleibenden Mitglieder	489.800,00		468.300,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	501.400,00	200,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€ 500,00			
Vorjahr € 0,00			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	813.800,00		787.700,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 26.100,00			
Vorjahr € 17.100,00			
2. Bauerneuerungsrücklage	4.895.000,00		4.685.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 210.000,00			
Vorjahr € 135.000,00			
3. Andere Ergebnisrücklagen	1.150.000,00	6.858.800,00	1.150.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	9.485,43		9.870,24
2. Jahresüberschuss	260.115,22		170.203,19
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	236.100,00	33.500,65	152.100,00
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		7.393.700,65	7.133.473,43

	2022 €	2022 €	2021 €
Übertrag:		7.393.700,65	7.133.473,43
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		35.070,00	38.580,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.738.944,92		10.897.732,43
2. Erhaltene Anzahlungen	480.946,80		443.413,90
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	805,11		1.236,75
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	144.061,95		298.560,18
5. Sonstige Verbindlichkeiten	4.726,67	14.369.485,45	4.708,18
davon aus Steuern:			
€	3.200,29		
Vorjahr €	2.781,80		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€	926,38		
Vorjahr €	926,38		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		1.247.411,89	1.149.736,57
Bilanzsumme		23.045.667,99	19.967.441,44

ENTWURF

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022 €	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		1.992.021,98	1.824.331,62
2. Erhöhung des Bestandes			
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit			
fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen			
Leistungen		22.384,94	41.854,49
3. Sonstige betriebliche Erträge		33.536,89	54.036,44
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen			
und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		780.096,65	721.359,25
5. Rohergebnis		1.267.847,16	1.198.863,30
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	225.712,22		227.225,76
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für			
Altersversorgung und Unterstützung	49.169,07	274.881,29	45.628,68
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des			
Anlagevermögens und Sachanlagen		477.391,78	437.768,28
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		120.131,83	209.875,58
Übertrag:		395.442,26	278.365,00

	2022	2021 €
Übertrag:	395.442,26	278.365,00
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	9,00	18,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	75.565,50	58.458,12
11. Ergebnis nach Steuern	319.885,76	219.924,88
12. Sonstige Steuern	59.770,54	49.721,69
13. Jahresüberschuss	260.115,22	170.203,19
14. Gewinnvortrag	9.485,43	9.870,24
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	236.100,00	152.100,00
16. Bilanzgewinn	33.500,65	27.973,43

ENTWURF

3. Anhang des Jahresabschlusses 2022

der Neusiedlung Durlach eG
mit Sitz in Karlsruhe
eingetragen beim Handelsregister Mannheim
unter der Nr. GnR 100101

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Das vorgeschriebene Formblatt für Wohnungsunternehmen wurde um die Posten andere Finanzanlagen und Verbindlichkeiten aus Vermietung erweitert.

Unsere Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft i. S. d. § 267 HGB.
Von den größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bewertungsmethoden:

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen angesetzt.

Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führen. In diesen Fällen wird die Restnutzungsdauer um 10 Jahre auf max. 30 Jahre verlängert.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Wohngebäude, Garagen	linear	1,25% bis 3,59 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	7,7% - 33,33%

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen € 250,00 und € 1.000,00 werden jährlich in einem Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Bei den Forderungen wurden erkennbare Risiken durch Abschreibungen berücksichtigt.

Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestehen nicht.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesenen Zuschüsse für vereinbarte Wohnungsbelegungsrechte (T€ 496) werden über die Laufzeit der Mietpreisverbilligung (15 Jahre), bzw. für den Neubau (T€ 649) über 30 Jahre ertragswirksam aufgelöst.

ENTWURF

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 428.639,97 (Vorjahr € 406.255,03) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

ENTWURF

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon			gesichert		Art der Sicherung
		Restlaufzeit unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€		
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen							
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.738.944,92 (10.897.732,43)	483.968,24 (356.031,45)	2.944.521,61 (2.437.980,45)	10.310.455,07 (8.103.720,53)	13.738.944,92 (10.897.732,43)		GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	480.946,80 (443.413,90)	480.946,80 * (443.413,90) *					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	805,11 (1.236,75)	805,11 (1.236,75)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	144.061,95 (298.560,18)	144.061,95 (298.560,18)					
Sonstige Verbindlichkeiten	4.726,67 (4.708,18)	4.726,67 (4.708,18)					
Gesamtbeitrag	14.369.485,45 (11.645.651,44)	1.114.508,77 (1.103.950,46)	2.944.521,61 (2.437.980,45)	10.310.455,07 (8.103.720,53)	13.738.944,92 (10.897.732,43)		GPR GPR

GPR=Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an

D. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

Anfang	2022	602
Zugang	2022	57
Abgang	2022	20
Ende	2022	639

2. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 21.500,00 erhöht.
3. Die Haftsumme beträgt € 490.300,00 sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 22.000,00 erhöht.
4. Aus laufenden Bauverträgen bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 1.730 (Vorjahr: T€ 3.600).
5. Im Geschäftsjahr wurden 4 Teilzeitkräfte beschäftigt.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

7. Mitglieder des Vorstandes:

Torsten Frei	Immobilienfachwirt DIA
Uwe Volk	Dipl.-Ing. bis 31.12.2022
Thomas Hartmann	Dipl. Betriebswirt BA ab 01.06.2022

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Josef Zenz	Bankvorstand i. R.	Vorsitzender bis 17.05.2022
Heinrich Hartig	Technischer Angestellter	Vorsitzender ab 17.05.2022
Tobias Jarnot	M.A.	stv. Vorsitzender
Günther Bräutigam	EDV-Systemadministrator	
Margit Spoth-Jaki	Groß- u. Außenhandelskauffrau Dipl.-Supervisorin	
Bernd Volkmann	Selbstständiger Unternehmer	
Nicolas Meisterhans	Anwendungsoperator (IT)	
Oliver Kramer	Filialdirektor	

Karlsruhe, den 04.04.2023

Der Vorstand:


gez. Frei


gez. Hartmann