

Auf Grund des uns durch den Vorstand der

**Neusiedlung Durlach eG Baugenossenschaft
Karlsruhe**

erteilten Auftrages haben wir den

Jahresabschluss zum 31.12.2021

nach den uns vorgelegten Unterlagen erstellt.

Stuttgart, den 22.02.2022
MJO/BKU

JAHRESABSCHLUSS

zum

31.12.2021

Neusiedlung Durlach eG Baugenossenschaft

Karlsruhe

1. Bilanz zum 31. Dezember 2021

| AKTIVSEITE | 2021 € | 2021 € | 2020 € |
|--|---------------|----------------------|----------------------|
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke mit Wohnbauten | 17.675.911,07 | | 9.124.405,74 |
| 2. Grundstücke mit anderen Bauten | 25.688,83 | | 25.688,83 |
| 3. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 21.963,72 | | 20.868,78 |
| 4. Anlagen im Bau | 930.711,18 | | 6.494.944,11 |
| 5. Bauvorbereitungskosten | 5.886,64 | 18.660.161,44 | 7.412,05 |
| II. Finanzanlagen | | | |
| 1. Andere Finanzanlagen | | 300,00 | 300,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 18.660.461,44 | 15.673.619,51 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | | 406.255,03 | 364.400,54 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 5.310,07 | | 2.031,77 |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände | 1.725,82 | 7.035,89 | 336.949,57 |
| III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 893.689,08 | 289.194,78 |
| Bilanzsumme | | 19.967.441,44 | 16.666.196,17 |

PASSIVSEITE

| | 2021 | 2021 | 2020 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| | € | € | € |
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 14.300,00 | | 13.500,00 |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | 468.300,00 | | 462.200,00 |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen | <u>200,00</u> | 482.800,00 | 0,00 |
| II. Ergebnisrücklagen | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | 787.700,00 | | 770.600,00 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: | | | |
| € 17.100,00 | | | |
| Vorjahr € 24.600,00 | | | |
| 2. Bauerneuerungsrücklage | 4.685.000,00 | | 4.550.000,00 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: | | | |
| € 135.000,00 | | | |
| Vorjahr € 200.000,00 | | | |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen | <u>1.150.000,00</u> | 6.622.700,00 | 1.150.000,00 |
| III. Bilanzgewinn | | | |
| 1. Gewinnvortrag | 9.870,24 | | 7.190,68 |
| 2. Jahresüberschuss | 170.203,19 | | 245.883,56 |
| 3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen | <u>152.100,00</u> | 27.973,43 | <u>224.600,00</u> |
| Eigenkapital insgesamt (Übertrag) | | 7.133.473,43 | 6.974.774,24 |

| | 2021 € | 2021 € | 2020 € |
|---|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Übertrag: | | 7.133.473,43 | 6.974.774,24 |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. Sonstige Rückstellungen | | 38.580,00 | 34.740,00 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 10.897.732,43 | | 7.903.540,91 |
| 2. Erhaltene Anzahlungen | 443.413,90 | | 405.771,65 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 1.236,75 | | 0,00 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 298.560,18 | | 130.354,26 |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten | <u>4.708,18</u> | 11.645.651,44 | 4.718,66 |
| davon aus Steuern: | | | |
| € | 2.781,80 | | |
| Vorjahr € | 3.498,80 | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: | | | |
| € | 926,38 | | |
| Vorjahr € | 1.219,86 | | |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | 1.149.736,57 | 1.212.296,45 |
| Bilanzsumme | | <u><u>19.967.441,44</u></u> | <u><u>16.666.196,17</u></u> |

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

| | 2021 € | 2021 € | 2020 € |
|---|------------|---------------------|---------------------|
| 1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | | 1.824.331,62 | 1.626.346,01 |
| 2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | | 41.854,49 | 2.037,45 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | | 54.036,44 | 52.368,48 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | 721.359,25 | 605.918,21 |
| 5. Rohergebnis | | 1.198.863,30 | 1.070.758,83 |
| 6. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 227.225,76 | | 221.736,66 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | 45.628,68 | 272.854,44 | 49.306,39 |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 437.768,28 | 321.616,80 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 209.875,58 | 129.971,19 |
| Übertrag: | | 278.365,00 | 348.127,79 |

| | 2021 | 2020 € |
|---|------------------|------------------|
| Übertrag: | 278.365,00 | 348.127,79 |
| 9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 18,00 | 0,00 |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 58.458,12 | 51.696,56 |
| 11. Ergebnis nach Steuern | 219.924,88 | 296.431,23 |
| 12. Sonstige Steuern | 49.721,69 | 50.547,67 |
| 13. Jahresüberschuss | 170.203,19 | 245.883,56 |
| 14. Gewinnvortrag | 9.870,24 | 7.190,68 |
| 15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen | 152.100,00 | 224.600,00 |
| 16. Bilanzgewinn | 27.973,43 | 28.474,24 |

3. Anhang des Jahresabschlusses 2021

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 3,15% |
| 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.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 406.255,03 (Vorjahr € 364.400,54) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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 Siche- rung |
|--|-----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|------------|------------------------------|
| | | Restlaufzeit | | | über 5 Jahre € | € | |
| | | unter 1 Jahr € | 1 bis 5 Jahre € | unter 1 Jahr € | | | |
| Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen | | | | | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 10.897.732,43 (7.903.540,91) | 356.031,45 (255.106,74) | 2.437.980,45 (2.257.688,44) | 8.103.720,53 (5.390.745,73) | 10.897.732,43 (7.903.540,91) | GPR GPR | |
| Erhaltene Anzahlungen | 443.413,90 (405.771,65) | 443.413,90 (405.771,65) * | | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 1.236,75 (0,00) | 1.236,75 (0,00) | | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 298.560,18 (130.354,26) | 298.560,18 (130.354,26) | | | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 4.708,18 (4.718,66) | 4.708,18 (4.718,66) | | | | | |
| Gesamtbetrag | 11.645.651,44 (8.444.385,48) | 1.103.950,46 (795.951,31) | 2.437.980,45 (2.257.688,44) | 8.103.720,53 (5.390.745,73) | 10.897.732,43 (7.903.540,91) | GPR GPR | |

GPR=Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Es ergaben sich folgende Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung:

| | | |
|---------------|-------------|-------------------|
| Abbruchkosten | 88.108,56 € | Vorjahr 0,00 € |
|---------------|-------------|-------------------|

D. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

| | | |
|--------|------|-----|
| Anfang | 2021 | 595 |
| Zugang | 2021 | 32 |
| Abgang | 2021 | 25 |
| Ende | 2021 | 602 |

2. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 6.100,00 erhöht.
3. Die Haftsumme beträgt € 468.300,00 sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 6.100,00 erhöht.
4. Aus laufenden Bauverträgen bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 3.600 (Vorjahr: T€ 2.040).
5. Im Geschäftsjahr wurden 4 Teilzeitkräfte beschäftigt.

Anhang

- 6 -

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. |
| Heinrich Hartig | Technischer Angestellter bis 31.12.2021 |

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

| | | |
|---------------------|---|-------------------|
| Josef Zenz | Bankvorstand i. R. | Vorsitzender |
| Tobias Jarnot | M.A. | stv. Vorsitzender |
| Günther Bräutigam | EDV-Systemadministrator | |
| Thomas Hartmann | Dipl. Betriebswirt BA | bis 31.12.2021 |
| Margit Spoth-Jaki | Groß- u. Außenhandelskauffrau Dipl.-Supervisorin | |
| Bernd Volkmann | Selbstständiger Unternehmer | |
| Nicolas Meisterhans | Anwendungsoperator (IT) | |
| Oliver Kramer | Filialdirektor | |

Karlsruhe, den

Der Vorstand:


gez. Frei


gez. Volk

Neusiedlung Durlach e.G.
Baugenossenschaft
Schinnrainstr. 20
76227 Karlsruhe
Tel.: 0721/9414400, info@neusiedlung.de