

Auf Grund des uns durch den Vorstand der

**Neusiedlung Durlach eG Baugenossenschaft  
Karlsruhe**

erteilten Auftrages haben wir den

**Jahresabschluss zum 31.12.2023**

nach den uns vorgelegten Unterlagen erstellt.

Stuttgart, den 16.02.2024  
MJO/BKU

# **JAHRESABSCHLUSS**

zum

**31.12.2023**

**Neusiedlung Durlach eG Baugenossenschaft**

**Karlsruhe**

# 1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

<b>AKTIVSEITE</b>	2023 €	2023 €	2022 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	22.686.842,53		18.520.408,18
2. Grundstücke mit anderen Bauten	25.688,83		25.688,83
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.234,76		13.191,96
4. Anlagen im Bau	0,00	22.729.766,12	3.210.275,05
		<hr/>	
<b>II. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen		300,00	300,00
		<hr/>	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		22.730.066,12	21.769.864,02
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen		488.910,95	428.639,97
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	18.086,67		7.233,83
2. Sonstige Vermögensgegenstände	12.675,99	30.762,66	3.228,02
		<hr/>	
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		614.650,88	836.702,15
		<hr/>	
<b>Bilanzsumme</b>		<b>23.864.390,61</b>	<b>23.045.667,99</b>
		<hr/> <hr/>	

## PASSIVSEITE

	2023 €	2023 €	2022 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	20.000,00		11.600,00
2. der verbleibenden Mitglieder	510.900,00	530.900,00	489.800,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€           1.200,00			
Vorjahr €           500,00			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	861.300,00		813.800,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€           47.500,00			
Vorjahr €           26.100,00			
2. Bauerneuerungsrücklage	5.305.000,00		4.895.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€           410.000,00			
Vorjahr €           210.000,00			
3. Andere Ergebnisrücklagen	1.150.000,00	7.316.300,00	1.150.000,00
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	14.768,65		9.485,43
2. Jahresüberschuss	474.063,88		260.115,22
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	457.500,00	31.332,53	236.100,00
<b>Eigenkapital insgesamt (Übertrag)</b>		7.878.532,53	7.393.700,65

	2023 €	2023 €	2022 €
Übertrag:		7.878.532,53	7.393.700,65
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen		32.330,00	35.070,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.987.250,34		13.738.944,92
2. Erhaltene Anzahlungen	526.548,16		480.946,80
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.509,53		805,11
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	94.725,90		144.061,95
5. Sonstige Verbindlichkeiten	3.841,39	14.614.875,32	4.726,67
davon aus Steuern:			
€	2.871,31		
Vorjahr €	3.200,29		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€	970,08		
Vorjahr €	926,38		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		1.338.652,76	1.247.411,89
<b>Bilanzsumme</b>		<b>23.864.390,61</b>	<b>23.045.667,99</b>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	2023 €	2023 €	2022 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		2.174.759,60	1.992.021,98
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		60.270,98	22.384,94
3. Sonstige betriebliche Erträge		46.818,96	33.536,89
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		693.845,30	780.096,65
5. <b>Rohergebnis</b>		1.588.004,24	1.267.847,16
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	242.973,47		225.712,22
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	52.669,78	295.643,25	49.169,07
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		545.137,80	477.391,78
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		122.924,75	120.131,83
Übertrag:		624.298,44	395.442,26

	2023	2022 €
Übertrag:	624.298,44	395.442,26
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	9,00	9,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	90.473,02	75.565,50
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>533.834,42</b>	<b>319.885,76</b>
12. Sonstige Steuern	59.770,54	59.770,54
<b>13. Jahresüberschuss</b>	<b>474.063,88</b>	<b>260.115,22</b>
14. Gewinnvortrag	14.768,65	9.485,43
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	457.500,00	236.100,00
<b>16. Bilanzgewinn</b>	<b>31.332,53</b>	<b>33.500,65</b>

### **3. Anhang des Jahresabschlusses 2023**

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 3,87%
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€ 404) werden über die Laufzeit der Mietpreisverbilligung (15 Jahre), bzw. für den Neubau (T€ 932) über 30 Jahre ertragswirksam aufgelöst.

## **C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **I. Bilanz**

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 488.910,95 (Vorjahr € 428.639,97) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Anhang  
- 4 -

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		über 5 Jahre €	1 bis 5 Jahre €	€	GPR	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €					
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen								
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.987.250,34 ( 13.738.944,92 )	490.044,08 ( 483.968,24 )	2.941.797,40 ( 2.944.521,61 )	10.555.408,86 ( 10.310.455,07 )	13.987.250,34 ( 13.738.944,92 )	GPR	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	526.548,16 ( 480.946,80 )	526.548,16 * ( 480.946,80 ) *						
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.509,53 ( 805,11 )	2.509,53 ( 805,11 )						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	94.725,90 ( 144.061,95 )	94.725,90 ( 144.061,95 )						
Sonstige Verbindlichkeiten	3.841,39 ( 4.726,67 )	3.841,39 ( 4.726,67 )						
Gesamtbetrag	14.614.875,32 ( 14.389.485,45 )	1.117.669,06 ( 1.114.508,77 )	2.941.797,40 ( 2.944.521,61 )	10.555.408,86 ( 10.310.455,07 )	13.987.250,34 ( 13.738.944,92 )	GPR	GPR	

GPR=Grundpfandrecht

\* steht zur Verrechnung an

### **D. Sonstige Angaben**

1. Mitgliederbewegung

Anfang	2023	639
Zugang	2023	68
Abgang	2023	27
Ende	2023	680

2. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 21.100,00 erhöht.
3. Die Haftsumme beträgt € 512.100,00 sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 21.800,00 erhöht.
4. Im Geschäftsjahr wurden 6 Teilzeitkräfte beschäftigt.

Anhang

- 6 -

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

6. Mitglieder des Vorstandes:

Torsten Frei	Immobilienfachwirt DIA
Thomas Hartmann	Dipl. Betriebswirt BA

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Heinrich Hartig	Technischer Angestellter	Vorsitzender
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	
Michael Töpfer	Servicetechniker	ab 09.05.2023

Karlsruhe, den 05.03.2024

Der Vorstand:

  
gez. Frei

  
gez. Hartmann