

Auf Grund des uns durch den Vorstand der

Neusiedlung Durlach eG Baugenossenschaft
Karlsruhe

erteilten Auftrages haben wir den

Jahresabschluss zum 31.12.2024

nach den uns vorgelegten Unterlagen erstellt.

Stuttgart, den 05.02.2025
MJO/BKU

JAHRESABSCHLUSS

zum

31.12.2024

Neusiedlung Durlach eG Baugenossenschaft

Karlsruhe

1. Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVSEITE

	2024 €	2024 €	2023 €
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	23.053.324,05		22.686.842,53
2. Grundstücke mit anderen Bauten	25.688,83		25.688,83
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.529,13	23.092.542,01	17.234,76
II. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt			
		23.092.842,01	22.730.066,12
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		584.615,74	488.910,95
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	5.781,69		18.086,67
2. Sonstige Vermögensgegenstände	609,39	6.391,08	12.675,99
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		272.800,00	614.650,88
Bilanzsumme			
		23.956.648,83	23.864.390,61

PASSIVSEITE

	2024 €	2024 €	2023 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	20.100,00		20.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	517.000,00	537.100,00	510.900,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€ 0,00			
Vorjahr € 1.200,00			
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	894.400,00		861.300,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 33.100,00			
Vorjahr € 47.500,00			
2. Bauerneuerungsrücklage	5.585.000,00		5.305.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 280.000,00			
Vorjahr € 410.000,00			
3. Andere Ergebnismrücklagen	1.150.000,00	7.629.400,00	1.150.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	11.740,53		14.768,65
2. Jahresüberschuss	330.173,23		474.063,88
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	313.100,00	28.813,76	457.500,00
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		8.195.313,76	7.878.532,53

	2024 €	2024 €	2023 €
Übertrag:		8.195.313,76	7.878.532,53
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		31.500,00	32.330,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.872.955,46		13.987.250,34
2. Erhaltene Anzahlungen	545.429,00		526.548,16
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.794,88		2.509,53
b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	45.645,71		94.725,90
4. Sonstige Verbindlichkeiten	2.612,17	14.469.437,22	3.841,39
davon aus Steuern:			
€	2.573,88		
Vorjahr €	2.871,31		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€	0,00		
Vorjahr €	970,08		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		1.260.397,85	1.338.652,76
Bilanzsumme		23.956.648,83	23.864.390,61

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	2024 €	2024 €	2023 €
1. Umsatzerlöse			
aus Bewirtschaftungstätigkeit		2.376.434,64	2.174.759,60
2. Erhöhung des Bestandes			
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit			
fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen			
Leistungen		95.704,79	60.270,98
3. Sonstige betriebliche Erträge		38.094,51	46.818,96
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen			
und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		1.035.439,27	693.845,30
5. Rohergebnis		1.474.794,67	1.588.004,24
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	248.930,12		242.973,47
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für			
Altersversorgung und Unterstützung	50.172,63	299.102,75	52.669,78
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des			
Anlagevermögens und Sachanlagen		571.168,77	545.137,80
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		122.868,29	122.924,75
Übertrag:		481.654,86	624.298,44

	2024	2023 €
Übertrag:	481.654,86	624.298,44
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	12,00	9,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	88.684,70	90.473,02
11. Ergebnis nach Steuern	392.982,16	533.834,42
12. Sonstige Steuern	62.808,93	59.770,54
13. Jahresüberschuss	330.173,23	474.063,88
14. Gewinnvortrag	11.740,53	14.768,65
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	313.100,00	457.500,00
16. Bilanzgewinn	28.813,76	31.332,53

3. Anhang des Jahresabschlusses 2024

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 der vorgeschriebenen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkosten- verfahren gewählt.

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, bzw. Wertberichtigungen 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€ 358) werden über die Laufzeit der Mietpreisverbilligung (15 Jahre), bzw. für den Neubau (T€ 898) über 30 Jahre ertragswirksam aufgelöst.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 584.615,74 (Vorjahr € 488.910,95) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

ENTWURF

Anhang

- 4 -

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

Verbindlichkeiten Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Insgesamt €	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.872.955,46 (13.987.250,34)	521.502,69 (490.044,08)	2.148.915,32 (2.941.797,40)	11.202.537,45 (10.555.408,86)	13.872.955,46 (13.987.250,34)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	545.429,00 (526.548,16)	545.429,00 (526.548,16)	* *			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.794,88 (2.509,53)	2.794,88 (2.509,53)				
b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	45.645,71 (94.725,90)	45.645,71 (94.725,90)				
Sonstige Verbindlichkeiten	2.612,17 (3.841,39)	2.612,17 (3.841,39)				
Gesamtbetrag	14.469.437,22 (14.614.875,32)	1.117.984,45 (1.117.669,06)	2.148.915,32 (2.941.797,40)	11.202.537,45 (10.555.408,86)	13.872.955,46 (13.987.250,34)	GPR GPR

GPR=Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an

D. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

Anfang	2024	680
Zugang	2024	42
Abgang	2024	31
Ende	2024	691

2. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 6.100,00 erhöht.
3. Die Haftsumme beträgt € 517.000,00 sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 4.900,00 erhöht.
4. Im Geschäftsjahr wurden 5 Teilzeitkräfte beschäftigt.

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	

Karlsruhe, den

Der Vorstand:

gez. Frei

gez. Hartmann