

Auf Grund des uns durch den Vorstand der

**Neusiedlung Durlach eG Baugenossenschaft
Karlsruhe**

erteilten Auftrages haben wir den

Jahresabschluss zum 31.12.2025

nach den uns vorgelegten Unterlagen erstellt.

Stuttgart, den 10.02.2026
MJO/BKU

JAHRESABSCHLUSS

zum

31.12.2025

Neusiedlung Durlach eG Baugenossenschaft

Karlsruhe

1. Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVSEITE	2025 €	2025 €	2024 €
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	23.196.048,44		23.053.324,05
2. Grundstücke mit anderen Bauten	25.688,83		25.688,83
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.226,46	23.231.963,73	13.529,13
II. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt		<u>23.232.263,73</u>	<u>23.092.842,01</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		500.251,98	584.615,74
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	18.908,39		5.781,69
2. Sonstige Vermögensgegenstände	13.926,56	32.834,95	609,39
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		368.315,93	272.800,00
Bilanzsumme		<u>24.133.666,59</u>	<u>23.956.648,83</u>

PASSIVSEITE

	2025 €	2025 €	2024 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	23.100,00		20.100,00
2. der verbleibenden Mitglieder	507.200,00	530.300,00	517.000,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	933.600,00		894.400,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 39.200,00			
Vorjahr € 33.100,00			
2. Bauerneuerungsrücklage	5.915.000,00		5.585.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 330.000,00			
Vorjahr € 280.000,00			
3. Andere Ergebnisrücklagen	1.150.000,00	7.998.600,00	1.150.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	8.329,76		11.740,53
2. Jahresüberschuss	391.596,72		330.173,23
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	369.200,00	30.726,48	313.100,00
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		8.559.626,48	8.195.313,76

	2025 €	2025 €	2024 €
Übertrag:		8.559.626,48	8.195.313,76
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		31.070,00	31.500,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.730.076,18		13.872.955,46
2. Erhaltene Anzahlungen	598.892,07		545.429,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.216,26		2.794,88
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	24.994,61		45.645,71
4. Sonstige Verbindlichkeiten	2.975,06	14.362.154,18	2.612,17
davon aus Steuern:			
€	2.553,67		
Vorjahr €	2.573,88		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€	350,36		
Vorjahr €	0,00		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		1.180.815,93	1.260.397,85
Bilanzsumme		24.133.666,59	23.956.648,83

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	2025 €	2025 €	2024 €
1. Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit		2.488.201,63	2.376.434,64
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-84.363,76	95.704,79
3. Sonstige betriebliche Erträge		48.219,36	38.094,51
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		832.307,22	1.035.439,27
5. Rohergebnis		1.619.750,01	1.474.794,67
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	257.606,63		248.930,12
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	60.583,86	318.190,49	50.172,63
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		606.625,51	571.168,77
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		140.601,09	122.868,29
Übertrag:		554.332,92	481.654,86

	2025	2024 €
Übertrag:	554.332,92	481.654,86
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	12,00	12,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	128.356,89	88.684,70
11. Ergebnis nach Steuern	425.988,03	392.982,16
12. Sonstige Steuern	34.391,31	62.808,93
13. Jahresüberschuss	391.596,72	330.173,23
14. Gewinnvortrag	8.329,76	11.740,53
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	369.200,00	313.100,00
16. Bilanzgewinn	30.726,48	28.813,76

3. Anhang des Jahresabschlusses 2025

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 Gesamtkostenverfahren 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€ 311) werden über die Laufzeit der Mietpreisverbilligung (15 Jahre), bzw. für den Neubau (T€ 865) über 30 Jahre ertragswirksam aufgelöst.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 500.251,98 (Vorjahr € 584.615,74) 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				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert €	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.730.076,18 (13.872.955,46)	544.201,38 (521.502,69)	2.160.186,16 (2.148.915,32)	11.025.688,64 (11.202.537,45)	13.730.076,18 (13.872.955,46)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	598.892,07 (545.429,00)	598.892,07 * (545.429,00) *				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.216,26 (2.794,88)	5.216,26 (2.794,88)				
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	24.994,61 (45.645,71)	24.994,61 (45.645,71)				
Sonstige Verbindlichkeiten	2.975,06 (2.612,17)	2.975,06 (2.612,17)				
Gesamtbetrag	14.362.154,18 (14.469.437,22)	1.176.279,38 (1.117.984,45)	2.160.186,16 (2.148.915,32)	11.025.688,64 (11.202.537,45)	13.730.076,18 (13.872.955,46)	GPR GPR

GPR=Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an

D. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

Anfang	2025	691
Zugang	2025	20
Abgang	2025	31
Ende	2025	680

2. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 9.800,00 reduziert.
3. Die Haftsumme beträgt € 507.200,00, sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 9.800,00 reduziert.
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