
Bericht über das Geschäftsjahr
2023
- Jahresabschluss -



Der Vorstand der **BAUVEREIN MEERBUSCH eG**
überreicht mit freundlicher Empfehlung den
Geschäftsbericht 2023

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Das Geschäftsjahr im Überblick	2
Aufsichtsorgane / Organigramm	4
Unternehmensdaten	5
Lagebericht des Vorstandes	6
Bericht des Aufsichtsrates	26
Jahresabschluss 2023	29

Das Geschäftsjahr im Überblick	2023
	T€

Bilanzsumme	52.169
-------------	--------

Aktiva

Anlagevermögen	46.985
----------------	--------

Umlaufvermögen	5.184
----------------	-------

Passiva

Eigenkapital (inkl. Bilanzgewinn & Ausscheidungs-Geschäftsguthaben)	22.886
---	--------

Rückstellungen	194
----------------	-----

Verbindlichkeiten	28.024
-------------------	--------

Passive Rechnungsabgrenzungsposten	1.065
------------------------------------	-------

GuV

Umsatzerlöse, Bestandsveränderungen und Erträge	7.036
---	-------

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	3.467
--	-------

Abschreibungen, Personal, Zins- und weitere Aufwendungen	2.410
--	-------

Jahresüberschuss	1.533
------------------	-------

Allgemeine Angaben zum Immobilienbestand

Anzahl Wohnungen	821
Anzahl Gewerbeeinheiten	11
Anzahl Garagen/Stellplätze	306

Aufsichtsorgane

<u>A u f s i c h t s r a t</u>		
Vorsitz und Stellvertretung	Schriftführer und Stellvertretung	Aufsichtsmitglieder
Birte Wienands (Vorsitzende)	Dieter Jüngerkes	Daniela Franke
Edgar Malter (Vertretung)	Heino Pütz (Vertretung)	Nicole Joliete-Heising
		Werner Püllen
		Theo Wienands
		Andreas Rennartz

Organisationsstruktur

<u>V o r s t a n d</u>	
Peter Wulbeck (Geschäftsführer)	
Jürgen Wirtz	Heinz Gremm

<u>K a u f m ä n n i s c h e r L e i t e r</u>
Samuel Tritschler

<u>Vermietung / Mieten- buchhaltung / Mit- gliederverwaltung</u>	<u>Finanzbuchhaltung</u>	<u>Instandhaltung / Modernisierung</u>
Angela Gröters	Verena Dehorn	Bernd Harzer
Nicholas Schick		<u>Regiebetrieb</u>
		Ralf Kanngießer
		Jürgen Schulpin
		Hans-G. Thederahn
		Waldemar Wieczorek
		René Sonnen
		Laura Sonnen
		Eugen Hartwich
		<u>Hausmeister</u>
		Viktor Lenz

BAUVEREIN MEERBUSCH eG

Düsseldorfer Straße 28
40667 Meerbusch

Telefon (0 21 32 / 13 18 8-0)
Telefax (0 21 32 / 20 90)

E-Mail: info@bauverein-meerbusch.de
www.bauverein-meerbusch.de

Sitz der Genossenschaft

Düsseldorfer Straße 28, 40667 Meerbusch

Gründung der Genossenschaft

11. März 1950

Genossenschaftsregister

Amtsgericht Neuss, Nr. 223

Anerkennung als

Vermietungsgenossenschaft gemäß
§ 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG

Mitgliedschaften

Verband der Wohnungs- und Immobilien-
wirtschaft Rheinland-Westfalen e. V.,
Düsseldorf

Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e. V., Berlin

Arbeitsgemeinschaft niederrheinischer
Wohnungsgenossenschaften

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs-
unternehmen in Düsseldorf und der Region

Arbeitgeberverband der Wohnungswirt-
schaft e. V., Düsseldorf

Bekanntmachungsorgan

Zeitschrift - Die Wohnungswirtschaft —
Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH

Lagebericht

1. GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT

Die Bauverein Meerbusch eG ist eine Wohnungsgenossenschaft mit den Grundprinzipien der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Gemäß ihrem satzungsmäßigen Auftrag ist der Zweck der Genossenschaft vorrangig die Förderung Ihrer Mitglieder, indem eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung gewährleistet wird. Deshalb steht der zeitgemäße Erhalt der bestehenden Wohnungen und der Bau neuer Wohnungen für den Eigenbestand im Zentrum unserer Tätigkeit.

Neben der Hauptaufgabe, der Vermietung von Wohnraum, werden auch einige Gewerberäume vermietet.

Die erzielten Jahresüberschüsse verbleiben im Unternehmen und leisten einen erheblichen Beitrag, anfallende Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten im eigenen Mietwohnungsbestand zu finanzieren und schaffen die notwendigen Grundlagen für die Weiterentwicklung des Unternehmens.

Das von der Bundesregierung formulierte Ziel, bis 2045 CO₂-neutral zu sein, stellt die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen. Unsere Genossenschaft stellt sich diesen Aufgaben durch die Aufstellung eines Klimapfades, d.h. einem Plan zur Erreichung des Ziels der CO₂-Neutralität, beginnend mit einer ausführlichen Bestandsanalyse.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Wichtige Bereiche der Industrie haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt. Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 um 0,3% gesunken.

Die Arbeitslosenquote veränderte sich um 0,4% auf 5,7% im Jahresdurchschnitt.

Die Inflationsrate lag im Jahresmittel 2023 bei 5,9%. Sie wurde vor allem von den Preisanstiegen für Energie und Nahrungsmittel getrieben.

2.2 Wohnungsmarkt NRW

In den ersten Monaten des Berichtsjahres wurden deutlich weniger Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt. Beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern wurden im Vorjahresvergleich über 40% weniger Wohnungen genehmigt, beim Neubau von Geschosswohnungen betrug der Rückgang über 35%.

Im Vergleich zu 2022 haben sich die Wohnungsmärkte stärker ausdifferenziert. Besonders das untere Preissegment, öffentlich geförderte Wohnungen und kleine Wohnungen unter 60 m² werden besonders stark nachgefragt.

Der Wohnungsmarkt in NRW weist im Berichtsjahr weiterhin steigende Angebotsmieten auf. So ist der durchschnittliche Mietpreis im Jahr 2023 um 0,60 € / m² auf 8,68 € / m² gestiegen.

Im Jahr 2023 wurden in NRW insgesamt 11.854 Wohneinheiten mit einem Volumen von 2,1 Milliarden gefördert; davon entfallen auf den Rhein-Kreis Neuss 151 Wohnungen mit einem Volumen von 32.631 T€.

2.4 Laufende Geschäftstätigkeit

2.4.1 Rahmenbedingungen

Die Stadt Meerbusch bietet ein attraktives Umfeld für den Mietwohnungsbau. In unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf, wird auch langfristig ein hoher Wohnungsbedarf prognostiziert. Es ist daher davon auszugehen, dass das Leerstandsrisiko gering bleiben wird.

2.4.2 Laufende Geschäftstätigkeit

Die positive Geschäftsentwicklung der Bauverein Meerbusch eG hat sich auch im Jahr 2023 fortgesetzt und das Unternehmensergebnis konnte auf hohem Niveau gehalten werden.

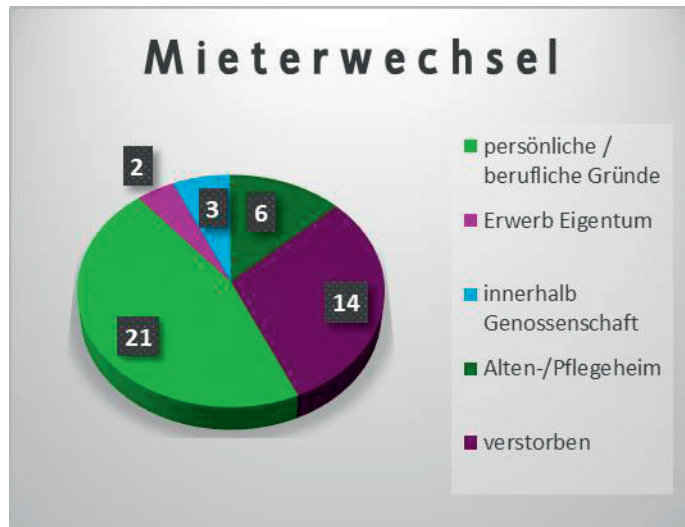
Der im Vorjahr begonnene 2. Bauabschnitt in der Vogelsiedlung auf dem Amselweg im Berichtsjahr wurde planmäßig fortgeführt. Die Bezugsfertigkeit ist für Ende des 2. Quartals geplant.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 stellt sich der Immobilienbestand der Bauverein Meerbusch eG wie folgt dar:

Kennzahl	Nutzung	31.12.2023	31.12.2022
Mieteinh.	Wohnen	821	821
	Gewerbemieter	11	11
	Parken	306	320
m²- Flächen	Wohnen	56.406	56.268
	Gewerbe	1.362	1.362
	Gesamt	57.768	57.630
Leerstand	Wohnen	0	12

Im Berichtsjahr waren 15 Wohnungen wegen Baumaßnahmen kurzzeitig nicht vermietet: Bei zehn Wohnungen wurde eine umfangreiche Modernisierung durchgeführt, d.h. in diesen Wohnungen wurden Sanitär- und Elektroarbeiten ausgeführt, der Bodenbelag sowie die Fliesen ausgetauscht, die Türen einschließlich der Türzargen erneuert sowie Wände und Decken verputzt, tapeziert und neu gestrichen. Bei vier Wohnungen wurden vor Neuvermietung kosmetische Maßnahmen durchgeführt. Nur eine Wohnung konnte ohne jegliche Arbeiten weitervermietet werden.

Im Berichtsjahr 2023 hatten wir 46 Mieterwechsel zu verzeichnen (Vorjahr: 39). Die Gründe hierfür wurden uns wie folgt mitgeteilt:



Die durchschnittliche, zu zahlende Nettokaltmiete unseres Wohnungsbestandes (= mtl. Soll-Miete) lag zum Bilanzstichtag bei 7,13 €/m² (Vorjahr: € 7,10 m²).

Seit dem 01.12.2020 besteht ein Mietspiegel für den Wohnungsmarkt in Meerbusch. Dieser wurde im Jahr 2021 aktualisiert. Je nach Baujahr bewegt sich die Mietpreisspanne zwischen 7,39 €/m² und 14,34 €/m². Mit Miethöhen von 4,71 €/m² bis 15,00 €/m² liegt das Mietpreisniveau unseres Wohnungsbestandes fast vollständig unter den entsprechenden Referenzwerten des Meerbuscher Mietpreisspiegels. Dies gilt auch für Wohnungen, die infolge eines Mieterwechsels grundlegend modernisiert wurden.

In Anbetracht des günstigen Mietpreisniveaus und der Modernisierungsaktivitäten in unseren Wohnungsbeständen erwarten wir auch für die nächsten Jahre weiterhin eine hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen.

An Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten wurden im Jahr 2023 insgesamt 1.338.218,76 € geleistet. Bei einer Gesamtfläche von 57.768 m² (zum Bilanzstichtag) errechnet sich ein durchschnittlicher monatlicher Wert von 1,93 €/m² (Vorjahr: 1,91 €/m²).

Die Bauverein Meerbusch eG hat die strategische Zielsetzung, den vorhandenen Wohnungsbestand sukzessiv durch Neubau- und Bestandsmaßnahmen sinnvoll zu erweitern. Ergänzt wird dies durch die Erstellung eines Planes zur Transformation weg von der Verbrennung fossiler Brennstoffe. Dazu werden die Verbräuche aller unserer Objekte erfasst, ausgewertet und anschließend auf ihr Einsparpotential untersucht. Dies geschieht immer unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und der nachhaltigen Vermietbarkeit. Die Planungen für die ersten Objekte haben bereits begonnen.

Von den zum Bilanzstichtag vorhandenen 821 Mietwohnungen befinden sich 725 Wohnungen in Meerbusch-Büderich und 96 Wohnungen in Neuss.

Ende 2023 unterlagen 79 Wohnungen in Meerbusch-Büderich den Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Hiervon entfallen auf ältere Gebäude insgesamt 40 Wohneinheiten: Sie befinden sich an der Marienburger Str. 21 (28 WE) und am Laacher Weg 29a (12 WE). Auf Neubauten entfallen 39 Wohneinheiten: Diese befinden sich an der Moerser Str. 74a (8 WE), an der Römerstr. 71/Laacher Weg 37 (5 WE) und an der Moerser Str. 115/117 (26 WE).

3. DARSTELLUNG DER LAGE

3.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.158.646,82 € (Vorjahr: 1.533.170,95 €) ab, der sich aus Erträgen von 7.346.714,20 € (Vorjahr: 7.080.047,32 €) und Aufwendungen von 6.188.067,38 € (Vorjahr: 5.546.876,37 €) ergibt.

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	2023	2022	Abw. gg. VJ in TEUR
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse. inkl. Bestands- veränderung	7.201	6.967	234
<i>Gesamtleistung</i>	<i>7.201</i>	<i>6.967</i>	<i>234</i>
andere betriebliche. Erträge	105	85	20
Erträge Betriebsleistung	7.306	7.052	254
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.467	2.713	754
Personalaufwand	940	827	113
Abschreibungen	952	985	-33
andere betriebliche Aufwend.	235	231	4
Zinsaufwand	436	448	-12
Gewinnunabhängige Steuern	150	151	-1
Aufw. Betriebsleistung	6.180	5.355	825
Betriebsergebnis	1.126	1.697	-571
Finanzergebnis	11	0	11
Neutrales Ergebnis	29	-155	184
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	1.166	1.542	-376
Steuern vom Einkomme / Ertr.	-7	-9	2
Jahresüberschuss	1.159	1.533	-374

Der Zunahme der Umsatzerlöse ist im Wesentlichen auf Mieterhöhungen des Berichtsjahres und der Vollausswirkungen der Erhöhung des Vorjahres sowie den gestiegenen Bestandsveränderungen (Betriebs- und Heizkosten) zurückzuführen.

Ganzjährige Auswirkungen von Erhöhungen 2022 in 2023

Im Vorjahr durchgeführte Mieterhöhungen bei laufenden Mietverhältnissen bzw. bei unterjährigem Bezug der Wohnungen führte im Berichtsjahr zu einer Steigerung von rd. 6 T€.

Dieser Betrag hat sich wie folgt zusammengesetzt:

- Mieterhöhungen infolge von Wohnungsmodernisierungen bei Mieterwechsel rd. 5 T€
- Mieterhöhungen nach Mieterwechsel infolge Kündigungen durch den Mieter rd. 2 T€
- Mieterhöhungen öffentlich-geförderter Wohnungen rd. 2 T€
- BGB-Mieterhöhungen lfd. Mietverhältnisse: rd. 8 T€
- Mieterhöhungen von bestehenden Garagenmietverhältnissen rd. 3 T€
- Mieterhöhungen bei gewerblichen Mietern rd. 2 T€
- Mietreduzierungen — Entfall Weitervermietung infolge Abrisses (Amselweg 1-7) rd. 16 T€

Erhöhungen in 2023

Im Berichtsjahr wurden die Sollmieten um rd. 53 T€ erhöht. Folgende Ursachen liegen dem zu Grunde:

- bei Mieterwechseln und nach erfolgter Wohnungsmodernisierung kam es zu einer Mieterhöhung in Höhe von rd. 13 T€,
- nach Mieterwechseln haben wir die Neuvermietungsmiete um rd. 4 T€ erhöht,
- die Durchführung von Mieterhöhungen bei bestehenden, freifinanzierten Wohnraummietverhältnissen führten zu einer Erhöhung von rd. 29 T€ sowie
- bei den Gewerbemietern kam es zu Mieterhöhungen um rd. 7 T€.

Die abgerechneten Umlagen im Jahr 2023 haben sich um rd. 165 T€ erhöht (Bestandsveränderungen), während die Erlösschmälerungen durch leerstehende Wohnungen von 22 T€ um 9 T€ auf 13 T€ zurückgegangen sind.

Im Bereich der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind die Instandhaltungskosten (Fremdkosten) deutlich um rd. 596 T€ gestiegen:

Dies setzt sich aus folgenden Komponenten zusammen:

	2023	2022	Ver- änderung
Kleininstandhaltung	968.203,72	803.047,38	165.156,34
Außenanlagen	151.880,25	48.140,69	103.739,56
Großinstandhaltung	462.849,34	245.365,89	217.483,45
Hydraulischer Abgleich	110.000,00	0,00	110.000,00
SUMMEN	1.692.933,31	1.096.553,96	596.379,35

Die Personalkosten (inkl. soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung) haben um rund 113 T€ zugenommen. Zurückzuführen ist dies auf zwei neu geschaffene Stellen des Regiebetriebs im Geschäftsjahr sowie der ganzjährigen Auswirkung einer neu geschaffenen Stelle im Vorjahr als auch auf tarifliche Lohnerhöhungen.

Die Abnahme der Abschreibungen um rd. 33 T€ beruht im Wesentlichen auf den Entfall der außerplanmäßigen Abschreibungen des Restbuchwertes der Abrissgebäude „Amselweg 1-3-5 und 7“ im Vorjahr.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind nahezu unverändert geblieben. Der Entfall der Abrisskosten der Abrissgebäude „Amselweg 1-3-5-7“ findet seinen Niederschlag im neutralen Ergebnis.

Der Rückgang der Zinsaufwendungen um rd. 12 T€ ist auf die Zinsdegression zurückzuführen.

Die Betriebsergebnisveränderung (- 571 T€) aus dem Kerngeschäft der Genossenschaft, der Hausbewirtschaftung, resultiert damit im Wesentlichen aus einem moderaten Anstieg der Betriebsleistung (+254 T€) dem eine deutliche Erhöhung der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (+ 754 T€) gegenübersteht. Der Anstieg der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betrifft abrechenbare Betriebskosten mit 157 T€ und die gestiegene Instandhaltungsaufwendungen mit 597 T€.

Aufgrund der befristeten bußgeldbewährten Verpflichtung zur Durchführung des hydraulischen Abgleichs der Heizungsanlagen wurde eine Rückstellung in Höhe von 110 T€ gebildet.

3.2 Vermögenslage

	2023	2022	Veränd. gg. gg. VJ
VERMÖGENSSTRUKTUR	TEUR	TEUR	
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenst.	3	3	0
Sachanlagen	46.983	43.972	3.011
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	1.874	1.709	165
andere Vorräte	17	8	9
Forderungen aus Vermietung	81	65	16
sonstige Vermögensgegenstände	368	110	258
Kassenbestand / Guth. bei Kreditinstitut.	2.402	1.215	1.187
Bausparguthaben	441	381	60
SUMME VERMÖGEN	52.169	47.463	4.706
KAPITALSTRUKTUR			
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben (auscheidende Mitglieder)	71	32	39
Geschäftsguthaben (verbleibende Mitglieder)	2.275	2.271	4
Rücklagen	20.449	19.381	1.068
Bilanzgewinn	91	90	1
Fremdkapital			
Rückstellungen	194	57	137
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.	21.556	22.375	-819
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.800	0	3.800
erhaltene Anzahlungen	2.370	1.851	519
übrige Verbindlichk.	298	263	35
Rechnungsabgrenzung	1.065	1.143	-78
SUMME KAPITAL	52.169	47.463	4.706

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich um 4.705.959,47 € (= 9,92%) auf 52.168.905,21 € erhöht.

Auf der Aktiv-Seite resultiert dies insbesondere aus der Erhöhung der Sachanlagen um 3.011 T€. Diese sind vor allem das Ergebnis des Baufortschritts vermindert um planmäßige Abschreibungen der Bestandsgebäude.

Darüber hinaus ist der Anstieg auf die Zunahme der noch nicht abgerechneten Betriebskosten und der sonstigen Vermögensgegenstände, bei denen es sich überwiegend um Forderungen gegenüber Energielieferanten handelt, zurückzuführen.

Der deutliche Anstieg der liquiden Mittel um 1.187 T€ auf 2.402 T€ resultiert insbesondere aus der Auszahlung von Darlehen. Aufgrund des geänderten Zinsniveaus, wurden Darlehensmittel frühzeitig abgerufen und ertragswirksam angelegt.

Wesentliche positive Veränderungen gab es auf der Passiv-Seite bei den Ergebnismrücklagen. Dies ist ausschließlich auf die Einstellungen aus dem Jahresüberschuss zurückzuführen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten haben sich durch Valutierungen zur Finanzierung des Neubaus (+ 3.800 T€) unter Berücksichtigung der planmäßigen Tilgungen (-819 T€) insgesamt um 2.981 T€ erhöht. Die erhaltenen Anzahlungen, die Vorauszahlungen der Mieter für Betriebs- und Heizkosten, haben sich um 519 T€ erhöht.

Die Rechnungsabgrenzungsposten haben sich um 78 T€ verringert. Grund für die Verringerung ist die ratielle Auflösung von Tilgungsnachlässen öffentlicher Baudarlehen.

Die unfertigen Leistungen mit 1.874 T€ beinhalten noch nicht mit den Mietern abgerechnete Nebenkosten. Dem gegenüber stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 2.370 T€ gegenüber, so dass die Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten zu einem Guthaben in Höhe von insgesamt 496 T€ führen wird. Dies ist überwiegend auf hohe Vorauszahlungen für Heizkosten zurückzuführen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses und dem Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 1.072 T€ auf 22.724 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 43,6 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung erhöhen sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Neuvaluierung von Darlehen unter Berücksichtigung planmäßiger Tilgungen der bestehenden Darlehen um 2.981.406,76 €. Das langfristige Fremdkapital insgesamt beträgt 48,6% des Gesamtkapitals (Vorjahr: 47,1%)

3.3 Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.23 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2023 TEUR	2022 TEUR	Veränd. VJ TEUR
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	47.456	44.378	3.078
Finanzierungsmittel	49.175	45.192	3.983
<i>Überdeckung</i>	<i>1.719</i>	<i>814</i>	<i>905</i>
kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	2.402	1.215	1.187
übrige kurzfr. realisierb. Vermögensgegenstände	2.311	1.870	441
kurzfr. Verpflichtungen	-2.994	-2.271	-723
<i>Stichtagsliquidität</i>	<i>1.719</i>	<i>814</i>	<i>905</i>

Die in der Bilanz zum 31.12.2023 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind in voller Höhe durch Eigenkapital und langfristiges zur Verfügung stehendes Fremdkapital gedeckt. Die Überdeckung zum Bilanzstichtag betrag 1.719 T€.

Sämtliche Neubau- und Modernisierungskosten sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2023 jederzeit gegeben.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für uns bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	in	2023	2022	2021
Bestandszahlen				
Eigenkapitalquote	%	43,6	45,6	42,7
Eigenkapitalrentabilität	%	5,1	7,0	7,1
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,1	4,2	4,2
Cash-Flow	€	2.119	2.525	2.397
Fremdkapitalquote	%	48,6	47,1	50,2
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen				
Ø Sollmiete inkl. Gewerbe	€/m ² /mtl.	7,33	7,23	7,07
Ø Instandhaltungskosten	€/m ² /mtl.	3,05	2,25	2,56
Fremdkapitalzinsen	€/m ² /mtl.	0,63	0,65	0,75
Fluktuationsquote	%	5,6	4,8	3,9
Erlöschmälerungen	T€	12,8	21,8	26,1

4. RISIKO-/CHANCENBERICHT

4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

RISIKOMANAGEMENT

Unser bestehendes internes Risikomanagementsystem entspricht den aktuellen Anforderungen an ein Unternehmen unserer Größe. Es stellt eine Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller für das Unternehmen wesentlichen Risiken sicher.

Über den Stand der Risikobereiche wird dem Aufsichtsrat regelmäßig in den gemeinsamen Sitzungen berichtet.

Dies vorausgeschickt, werden die großen Risiken nachfolgend entsprechend ihrer Bedeutung aufgeführt.

Die umfangreichen Investitionen in das Neubauprojekt „Amselweg 1 + 3“ in Meerbusch-Büderich erfordern eine permanente Kostenüberwachung, um das Risiko von Baukostenüberschreitungen zu minimieren und um rechtzeitig Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann es zu Bauzeitüberschreitungen kommen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und Verzögerungen bei der Weitervermietung. Auch hier erfolgt eine laufende Kosten-/Auftragskontrolle, um rechtzeitige Korrekturmaßnahmen einzuleiten.

Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten werden vermieden. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf verschiedene Institute werden die Sicherungssysteme genutzt. Unsere Darlehensverbindlichkeiten betreffen ausschließlich Objektfinanzierungen. Aus höheren Prolongationszinssätzen könnten sich Risiken ergeben (Liquiditätsrisiken). Da bis auf die Darlehen des Bundes (KFW-Mittel) alle Dauerfinanzierungsmittel endfällig finanziert sind, ist dieses Risiko zu vernachlässigen.

Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Genossenschaft auf verschiedene Darlehensgeber.

Für unser Einzugsgebiet im Zentrum der Rheinschiene ist von einem weiteren Bevölkerungswachstum auszugehen. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist auf unserem relevanten Markt nach wie vor groß. Die Vermietungsfähigkeit unserer überwiegend in Biederich gelegenen Wohnungsbestände ist aufgrund des günstigen Mietenniveaus auch in unmittelbarer Zukunft als gesichert anzusehen. Ertragsspielräume zur Verbesserung der Finanz- und Ertragslage stehen der Genossenschaft aufgrund der sehr moderaten Mietenpolitik auch zukünftig zur Verfügung.

Trotz der positiven Nachfrageaussichten bestehen Risiken in sich wandelnden Mieter-Bedürfnissen. Deshalb unternehmen wir große Anstrengungen, um den Wohnungsbestand den zeitgemäßen Bedürfnissen anzupassen. Aufgrund der stetigen Modernisierung des Wohnungsbestandes bei Mieterwechseln und der momentanen Marktentwicklung sehen wir das Risiko als gering an.

Bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Zudem sichert unser Forderungsmanagement einen kontinuierlichen Zahlungseingang und kann zeitnah möglichen Mietausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken ab.

Der Personalentwicklung und der betrieblichen Aus- und Weiterbildung wird weiterhin eine hohe Bedeutung beigemessen. Zum 01. August 2024 haben wir eine Auszubildende für den Ausbildungsberuf der Immobilienkauffrau eingestellt.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die Nutzungs- und Mietverträge sowie durch regelmäßig sozial verträglich durchgeführte Mietanpassungen gegeben. Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau derzeit nicht.

Die Inflation mit auf hohem Niveau verharrenden Preisen belastet das Unternehmen und schmälert die Kaufkraft und damit die Möglichkeit der Mieter einen angemessenen Mietzins zu zahlen.

Die Vielzahl neuer Gesetze und Verordnungen führt zu einem erheblichen Verwaltungsaufwand und weiteren Kostenrisiken. Trotz der Unsicherheit durch die Fortdauer des Krieges in der Ukraine sowie anderer Ereignisse rechnet der Vorstand der Genossenschaft derzeit nicht mit einer Bestandsgefährdung des Unternehmens.

4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Der Kern der Unternehmensstrategie ist unverändert neben der Vermietung von zeitgemäßem und bezahlbarem Wohnraum die Schaffung neuen Wohnraums. Daneben stellt uns die Verbesserung der Wohnqualität und die Herausforderungen durch den Klimawandel vor große Herausforderungen. Dazu zählt insbesondere die Anpassung an sich ändernde Anforderungen, wie die Reduzierung der durch unsere Immobilien entstehenden CO₂-Belastung.

Über einen auf aktuelle Energie- und Materialstandards ausgerichteten Wohnungsneubau und die Sanierung älterer Bestände können wir einen wichtigen Beitrag zur Beseitigung der Wohnungsknappheit einerseits und zur Verbesserung der Umweltbilanz andererseits beitragen.

Schwerpunkte unserer Geschäftstätigkeit bleiben weiterhin die Bestandspflege und Bestandsentwicklung. Durch die in den letzten Jahren betriebenen Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen ist die Vermietungssituation im Wohnungsbestand unserer Genossenschaft auch in naher Zukunft positiv zu beurteilen.

5. PROGNOSEBERICHT

Die Weiterentwicklung und Werterhaltung des Wohnungsbestandes bleibt auch in den folgenden Jahren ein vordringliches Unternehmensziel. Der Vorstand sieht vor, die Investitionen auf dem bisherigen hohen Niveau fortzusetzen. Die Aktivitäten werden nach Möglichkeit zukünftig noch weiter ausgebaut werden müssen, um mit Großsanierungen die gewünschten Klimaziele zu erreichen. Die eigene finanzielle Leistungsfähigkeit spielt hierbei eine große Rolle. Die vom Gesetzgeber formulierten Klimaziele stehen in einem Zielkonflikt zu dauerhaft preiswerten Mietpreisen.

Auf Basis der Unternehmensplanung und den zu Grunde gelegten Prämissen erwartet der Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 ein positives Ergebnis in der Größenordnung von rund 1 Million Euro.

Der Wirtschaftsplan 2024 sieht Erträge und Aufwendungen wie folgt vor:

	Plan 2023 TEUR
Erträge	
Umsatzerlöse aus Mieten	5.605
sonstige betriebliche Erträge	125
<i>Summe</i>	5.730
Aufwendungen	
Instandhaltungsaufwendungen	1.983
Personalaufwendungen	1.022
Abschreibungen	1.018
Zinsaufwendungen	465
sonstige betriebliche Aufwendungen	230
Steueraufwendungen	5
<i>Summe</i>	4.723
Jahres- überschuss	1.007

Angesichts des prognostizierten hohen Bedarfs an Wohnraum in Meerbusch und der guten Ertragslage erwarten wir weiterhin eine positive Entwicklung unserer Genossenschaft.

Meerbusch, 14. Mai 2024

BAUVEREIN MEERBUSCH eG

- Der Vorstand –

Peter Wulbeck

Jürgen Wirtz

Heinz Gremm

Bericht des
Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates

Da sich nach der Corona-Pandemie die Abläufe in Gesellschaft und Arbeitswelt wieder neu aufgestellt und eingespielt haben, konnten die Sitzungen des Aufsichtsrates wie gewohnt regelmäßig stattfinden. Die Unternehmenspolitik und Entwicklung des Bauvereins wurden beraten. Der Geschäftsführer berichtete zusammen mit seinen Vorstandskollegen über die laufenden und geplanten Geschäfte des Bauvereins. Vorstandsangelegenheiten, z.B. Anpassung der Entgelte, werden und wurden in einer separaten Sitzung besprochen. Alle notwendigen Beschlüsse waren einstimmig. Die Aufgabe des Aufsichtsrats, die Geschäftsführung zu begleiten und zu überprüfen sind gemäß Genossenschaftsgesetz und Satzung des Bauvereins dabei die Grundlage und Verpflichtung, die wir gewissenhaft wahrnehmen.

Der Jahresabschluss 2023 wurde am 13./14. Mai 2024 im Auftrag des Aufsichtsrates durch die VdW Treuhand geprüft.

Der Bauverein verbesserte durch die konsequente Sanierung und Substanzerhaltung des Wohnungsbestandes seine wirtschaftliche Lage, trotz der pandemischen Einflüsse, in erfreulicher Höhe. Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen und Neubauprojekte werden weiterverfolgt und kritisch diskutiert. Klima- und Umweltaspekte fließen auch in diese Gespräche ein. Die Vogelsiedlung wird weiter überplant, der zweite Bauabschnitt am Amselweg steht vor der Fertigstellung. Die bereits beschlossene Sondersitzung zum Thema Entwicklung der Neubautätigkeiten und der Höhe der Mieten wurde durchgeführt und die Ergebnisse fließen in die kommenden Vorhaben ein.

Dieses ist in den furchtbaren Zeiten des Krieges in der Ukraine, der massive Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung, nicht nur unseres Landes hat, keinesfalls so selbstverständlich, wie es sich anhört. Deutliche Preiserhöhungen in fast allen Bereichen, nicht nur in der Baubranche, haben zunehmende Konsequenzen: Kalkulationen verlieren ihre Gültigkeit durch Preissprünge und führen dazu, das Bauvorhaben gestoppt werden müssen oder wegen Unwirtschaftlichkeit gar nicht mehr geplant oder umgesetzt werden können. Im Bereich der Wohnungswirtschaft sind die Folgen nach wie vor zu spüren und längst haben wir auf dem Wohnungsmarkt insgesamt keine Entspannung oder gar Sättigung.

Das Modell der Wohnungsbaugenossenschaft stößt nach wie vor auf großes Interesse, als Möglichkeit preisgerechte Wohnungen für Normalverdiener zu schaffen. Das ist eine gute Nachricht, denn es sind tatsächlich Neugründungen erfolgt. Wir sind zuversichtlich, dass dem Bauverein auch in Zukunft gute Zeiten bevorstehen. Daher wird erneut eine Ausbildungsstelle ausgeschrieben.

Der Aufsichtsrat kann auch für das vergangene Geschäftsjahr den engagierten Einsatz der Geschäftsleitung, des gesamten Vorstandes, sowie der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter feststellen und dankt allen unseren Mitarbeiter für ihre erfolgreich geleistete Arbeit ausdrücklich.

Für den Aufsichtsrat der Bauverein Meerbusch eG

Birte Wienands
Aufsichtsratsvorsitzende
Meerbusch, 27.05.2024

**Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2023**

Bilanz zum 31.12.2023

Aktiva	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
AKTIVA	31.12.2023	31.12.2022
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	3.395,24	2.534,65
II. Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.873.260,68	42.766.055,76
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	55.143,49	59.136,69
Grundstücke ohne Bauten	363.919,46	363.919,46
Technische Anlagen und Maschinen	5,00	158,81
Betriebs- und Geschäftsausstattung	155.225,24	76.986,35
Anlagen im Bau	4.464.491,03	679.893,01
Bauvorbereitungskosten	70.056,88	25.935,32
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	46.985.497,02	43.974.620,05
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	1.874.067,39	1.709.117,57
Andere Vorräte	17.364,78	7.618,85
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	81.232,07	65.398,99
sonstige Vermögensgegenstände	367.921,23	110.047,20
III. Flüssige Mittel und Bauparguthaben		
Kassenbestand, Guthben bei Kreditinstituten	2.401.552,16	1.215.167,83
Bausparguthaben	441.270,56	380.975,25
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT	5.183.408,19	3.488.325,69
BILANZSUMME	52.168.905,21	47.462.945,74

Passiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
PASSIVA	31.12.2023		31.12.2022
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	70.500,00		31.500,00
der verbleibenden Mitglieder	2.274.859,20	2.345.359,20	2.271.031,60
rückständige fällige Einzahlungen auf die Geschäftsanteile	14.440,80		15.268,40
II. Ergebn isrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.219.906,47		2.104.041,78
Bauerneuerungsrücklage	17.557.333,13		16.605.392,26
andere Ergebn isrücklagen	671.748,56	20.448.988,16	671.748,56
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.158.646,82		1.533.170,95
Einstellung in Ergebn isrücklagen	1.067.805,56	90.841,26	1.443.067,96
Eigenkapital insgesamt		22.885.188,62	21.773.817,19
B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	30.255,69		22.458,60
Sonstige Rückstellungen	164.000,00	194.255,69	34.200,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.556.406,21		22.374.999,45
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.800.000,00		0,00
Erhaltene Anzahlungen	2.370.105,79		1.851.344,33
Verbindlichkeiten aus Vermietung	142.323,65		141.750,71
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	150.227,77		119.064,59
Sonstige Verbindlichkeiten	5.197,49	28.024.260,91	2.760,59
D. Rechnungsabgrenzungsposten		1.065.199,99	1.142.550,28
BILANZSUMME		52.168.905,21	47.462.945,74

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	31.12.2023	31.12.2022
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.027.818,22	6.905.986,95
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.864,03	7.048,20
	<hr/>	
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	164.949,82	53.826,82
3. Sonstig betriebliche Erträge	135.317,09	112.834,78
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.467.137,28	2.713.082,92
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	766.435,00	687.523,66
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und Unterstützung (davon für Altersvorsorge)	173.800,50	139.217,47
	<hr/>	
	(22.968,11)	(15.668,11)
6. Abschreib. auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	951.659,50	985.027,60
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	235.518,45	413.819,40
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.765,04	350,57
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	436.004,64	448.453,01
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag	7.227,00	8.785,77
	<hr/>	
ERGEBNIS NACH STEUERN	1.308.931,83	1.684.137,49
11. Sonstige Steuern	150.285,01	150.966,54
	<hr/>	
JAHRESÜBERSCHUSS	1.158.646,82	1.533.170,95
12. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		
a) in die gesetzliche Rücklage	115.864,69	153.317,10
b) in die Bauerneuerungsrücklage	951.940,87	1.289.750,86
	<hr/>	
BILANZGEWINN	90.841,26	90.102,99

Anhang zum Jahresabschluss 2023

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in 40667 Meerbusch, Düsseldorfer Str. 28, eingetragen im Genossenschafts-Register beim Amtsgericht Neuss, Nummer 223.

Der Jahresabschluss für 2023 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Bilanz zum 31.12.2023 wurde entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen gegliedert. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bauverein Meerbusch eG ist gem. § 267 HGB in Verbindung mit § 336 HGB ein kleines Unternehmen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurde nicht abgewichen.

1. Folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände: Entgeltlich von Dritten erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben.

Sachanlagevermögen: Sie sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibung bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge erfolgen zeitanteilig. Für Zugänge sind Fremdkosten als Anschaffungs-/Herstellungskosten angesetzt.

Planmäßige Abschreibungen: Neubauten auf Grundstücken mit Wohnbauten wurden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von regelmäßig 75 Jahren planmäßig nach Restnutzungsdauer abgeschrieben. Dies gilt auch für 4 vorhandene Tiefgaragen, die Bestandteile von Grundstücken mit Wohnbauten sind. Separate Garagen wurden in der Vergangenheit auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren planmäßig nach Restnutzungsdauer abgeschrieben. Bei drei Wirtschaftseinheiten beträgt die Gesamtnutzungsdauer aufgrund von Substanzverbesserungen 90 Jahre.

Aufgrund umfangreicher Gebäudesanierungen haben wir die Restnutzungsdauer der Wohngebäude („Auf'm Kamp“ und „Am Katzenberg“) in Neuss sowie die Gebäude („Johann-Wienands-Platz 2, 3, 4 und 5, Further Weg 2, 4 und 6, Weißenberger Weg 1, 3, 5 und 7, Laacher Weg 33 und 35) in Meerbusch-Büderich auf insgesamt 40 Jahre verlängert.

Technische Anlagen und Maschinen sowie die *Betriebs- und Geschäftsausstattung* wurden mit Sätzen zwischen 10% und 25% p.a. abgeschrieben; abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind (im Wert bis zu € 410,00 netto) werden im Zugangsjahr in voller Höhe als Aufwand erfasst.

Unfertige Leistungen: Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten (ohne Umlageausfallwagnis) ausgewiesen.

Vorräte: Reparaturmaterial wurde grundsätzlich zu den Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen: Die Forderungen wurden in der Höhe zum Zeitpunkt ihrer Entstehung mit dem Nominalwert eingestellt. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Flüssige Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Rückstellungen: Es ist eine Rückstellung für Pensionen in Form einer beitragsorientierten Leistungszusage gebildet worden.

Des Weiteren sind Rückstellungen entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet worden.

Aufwandsrückstellungen im Sinne von § 249 Absatz 2 HGB wurden nicht gebildet.

Verbindlichkeiten: Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten: Enthalten sind Tilgungsnachlässe öffentlicher Darlehen für Wohnraumförderung, die ratiertlich über den Zeitraum der Mietpreisbindung aufgelöst werden und Zuschüsse des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA), die über die Laufzeit der Leasingverträge der Personenkraftwagen aufgelöst werden.

C. Erläuterungen zur Bilanz zur Gewinn- u. Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

	An- schaffungs- kosten	G E S C H Ä F T S J A H R					Buch- wert	Ab- schreib. lfd. Jahr
		Zu- gänge	Ab- gänge	Um- buch.	Zu- schreib.	Ab- schreib.		
Immaterielle Vermögens- gegenstände	96.551,59	2.766,04				95.922,39	3.395,24	1.905,45
Zw.-Summe I	96.551,59	2.766,04				95.922,39	3.395,24	1.905,45

SACHANLAGEN

Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	62.562.941,50	17.750,26				20.707.431,08	41.873.260,68	910.545,34
Grundstücke mit Geschäfts- bauten	182.495,63					127.352,14	55.143,49	3.993,20
Grundstücke ohne Bauten	363.919,46						363.919,46	
Techn. Anlagen u. Maschinen	15.966,66					15.961,66	5,00	153,81
Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	689.822,01	113.300,59	389,90			647.507,46	155.225,24	35.061,70
Anlagen im Bau	679.893,01	3.784.598,02					4.464.491,03	
Bauvor- bereitungs- kosten	25.935,32	44.121,56			-		70.056,88	
Zw.-Summe II	64.520.973,59	3.959.770,43	389,90			21.498.252,34	46.982.101,78	949.754,05
SUMME ANLAGE - VERMÖGEN	64.617.525,18	3.962.536,47	389,90			21.594.174,73	46.985.497,02	951.659,50

2. In den Positionen „Sonstige Vermögensgegenstände“ und „Verbindlichkeiten“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich
3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.
4. Rücklagenspiegel

	Bestand Vorjahres €	Einstellung aus Bilanzgewinn Vj €	Einstellung a. d. Überschuss GJ €	Entnahme für das GJ €	Bestand Ende des GJ €
Gesetzliche Rücklage	2.104.041,78	0,00	115.864,69	0,00	2.219.906,47
Bauerneuerungsrücklage	16.605.392,26	0,00	951.940,87	0,00	17.557.333,13
Andere Ergebnisrücklagen	671.748,56	0,00	0,00	0,00	671.748,56
	<u>19.381.182,60</u>	<u>0,00</u>	<u>1.067.805,56</u>	<u>0,00</u>	<u>20.448.988,16</u>

5. Bei der Rückstellung für Pensionen handelt es sich um eine Pensionszusage als beitragsorientierte Leistungszusage. Die Höhe der Rückstellung ergibt sich ausschließlich nach dem beizulegenden Wert einer Rückdeckungs-versicherung (Ausweis unter „Sonstige Vermögensgegenstände“ in Höhe von € 30.255,69). Der Verpflichtungsumfang der Pensionsrückstellung beträgt zum Bilanzstichtag € 30.255,69.

6. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

- Rückstellung für Prüfungs- und Beratungskosten	€ 38.800,00
- Rückstellungen „Hydraulischer Abgleich“	€ 110.000,00
- Rückstellungen CO2-Kostenaufteilungsgesetz	€ 3.500,00
- Urlaubsrückstellung	<u>€ 11.700,00</u>
	<u>€ 164.000,00</u>

7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte (Vorjahreswert in hellgrauer Kursivschrift):

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit				Restschuld GPR abgesich.
		< 1 Jahr	zw. 1 und 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	> 1 Jahr	
ggü. Kreditinstituten	21.556.406,21	1.282.108,81	4.730.212,82	15.544.084,58	20.274.297,40	21.556.406,21
	<i>22.374.999,45</i>	<i>1.269.240,09</i>	<i>4.942.976,83</i>	<i>16.162.782,53</i>	<i>21.105.759,36</i>	<i>22.374.999,45</i>
ggü. anderen Kreditgebern	3.800.000,00	90.139,09	635.013,06	3.074.847,85	3.709.860,91	3.800.000,00
	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
erhaltene Anzahlungen	2.370.105,79	2.370.105,79			0,00	
	<i>1.851.344,33</i>	<i>1.851.344,33</i>			<i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	142.323,65	54.996,12	87.327,53		87.327,53	
	<i>141.750,71</i>	<i>54.423,18</i>	<i>87.327,53</i>		<i>87.327,53</i>	
Verbindlichkeiten aus LL	150.227,77	150.227,77			0,00	
	<i>119.064,59</i>	<i>119.064,59</i>			<i>0,00</i>	
Sonstige Verbindlichkeiten	5.197,49	3.889,80	0,00	1.308,11	1.308,11	
	<i>2.760,59</i>	<i>1.308,11</i>	<i>229,98</i>	<i>1.222,50</i>	<i>1.452,48</i>	
Σ	28.024.260,91	3.951.466,96	5.452.553,41	18.620.240,54	24.072.793,45	25.356.406,21
	<i>24.489.919,67</i>	<i>3.295.380,30</i>	<i>5.030.534,34</i>	<i>16.164.005,03</i>	<i>21.107.211,84</i>	<i>22.374.999,45</i>

8. In den Rechnungsabgrenzungsposten sind enthalten Tilgungsnachlässe öffentlicher Darlehen, die ratierlich über den Zeitraum der Mietpreisbindung und Zuschüsse der BAFA die über die Laufzeit den Leasingzeitraum der Personenkraftwagen aufgelöst werden.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Hier sind keine Erträge und/oder Aufwendungen im Geschäftsjahr angefallen, die einer gesonderten Erklärung bedürfen.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen Treuhandverbindlichkeiten aus Kautionen (Ausweis unter flüssige Mittel / Verbindlichkeiten aus Vermietung) in Höhe von € 87.327,53. Es handelt sich um Zahlungen der Gewerberaummieter, welche nicht Mitglied in unserer Genossenschaft sind.
2. Die Genossenschaft hat nach dem 31.12.2023 Werk- und Dienstleistungsverträge für das Neubauvorhaben „Amselweg 1-3“ abgeschlossen. Hieraus resultiert eine Zahlungsverpflichtung von insgesamt 987.514,06€, worauf Zahlungen bereits in Höhe von 167.595,46 € geleistet wurden.

Als Gegenfinanzierung für den Neubau „Vogelsiedlung II. Bauabschnitt“ wurden Darlehen in Höhe von insgesamt 6.215.358,26 € aufgenommen, die noch nicht vollständig valuiert sind (valuiert zum 31.12.2023; 4.269.847,80 €).

3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile im Sinne des § 271 Abs. 1 HGB an anderen Unternehmen.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich Beschäftigten:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufm. Mitarbeiter	4	0
Techn. Mitarbeiter	1	0
Regiehandwerker etc.	7	4
	12	4

5. Mitgliederbewegung:

	Mitgliederzahl
Anfang 2023	1.131
Zugang 2023	64
Abgang 2023	55
Ende 2023	1.140

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 3.827,60 erhöht. Die Anzahl der zu zeichnende Pflichtanteile beträgt zehn. Auf die Geschäftsanteile (15.262 Anteile) waren zum Bilanzstichtag € 14.440,80 nicht eingezahlt.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Goltsteinstr. 29 in 40211 Düsseldorf

7. Mitglieder des Vorstandes

- a) Peter Wulbeck (Geschäftsführer)
- b) Jürgen Wirtz
- c) Heinz Gremm

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

- a) Birte Wienands (Vorsitzende)
- b) Edgar Malter (stellvertretender Vorsitzender)
- c) Dieter Jüngerkes (Schriftführer)
- d) Heino Pütz (stellvertretender Schriftführer)
- e) Daniela Franke
- f) Werner Püllen
- g) Andreas Rennartz
- h) Theo Wienands
- i) Nicole Joliet-Heising

D. Weiterte Angaben

1. Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 beim Bauverein Meerbusch nicht eingetreten.
2. Gemäß dem Klimaschutzgesetz soll Deutschland bis 2045 treibhausgasneutral sein. Über einen auf aktuelle Energie- und Materialstandards ausgerichteten Wohnungsneubau bzw. über energetische Modernisierungen können und wollen wir zur Verbesserung der THG-Bilanz beitragen. Wohnraum mit positiven energetischen Werten schont nicht nur das Klima, sondern reduziert auch die Heizkosten. Dies erhöht seine Attraktivität für unsere Mitglieder und steigert die verbesserte Substanz den Wert unserer Immobilien. Wir haben erste Schritte auf unserem Klimapfad eingeleitet.

Zur Bewältigung der gesellschaftlichen Herausforderungen strebt die Politik auch die Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt an. Der Koalitionsvertrag der aktuellen Regierung stellte sowohl Initiativen zu einer erheblichen Steigerung von bezahlbarem Wohnraum durch Neubau als auch eine klimaneutrale Transformation des bereits vorhandenen Immobilienbestandes in Aussicht. Die Umsetzung gerät jedoch gegenwärtig in Stocken — mit spürbaren Beeinträchtigungen für die Wohnungsmärkte.

3. Vorstand und Aufsichtsrat haben vorbehaltlich der Genehmigung durch die Mitgliederversammlung auf der Grundlage der Satzungsregelungen sowie des Genossenschaftsgesetzes beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.158.646,82 einen Betrag in Höhe von EUR 951.940,87 in die Bauerneuerungsrücklage sowie EUR 115.864,69 in die gesetzliche Rücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, von dem Bilanzgewinn in Höhe von 90.841,26 € eine Dividende von 90.841,26 € (4% der Geschäftsanteile) auszuschütten.

Meerbusch, 14.Mai 2024
BAUVEREIN MEERBUSCH eG
DER VORSTAND

Peter Wulbeck

Jürgen Wirtz

Heinz Gremm