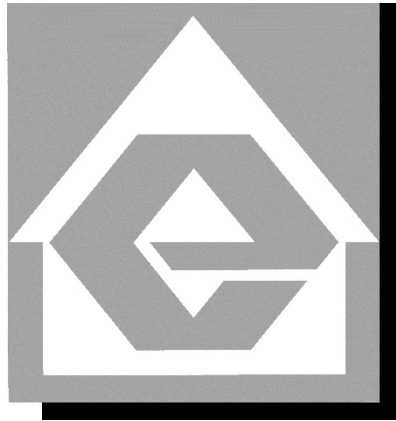




BERICHT ÜBER
DAS
GESCHÄFTSJAHR
2023

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



SCHLESWIG
HOLSTEIN

Mehr als mieten

EIGENHEIM

Wohnungsgenossenschaft eG

Inhalt:

Allgemeiner Teil

Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein	Seite 5
Änderung der TV-Versorgung	Seite 10
Kirchensteuerabzug bei Dividendenzahlungen	Seite 11
Geburtstage / Mitgliederjubiläen	Seite 13

Berichtsteil Geschäftsjahr 2023

I. Organe	
Aufsichtsrat / Vorstand	Seite 15
Mitgliederversammlung 2023	Seite 16
II. Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG)	Seite 17
III. Mitarbeiter	Seite 19
IV. Bericht des Aufsichtsrates	Seite 20
V. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023	Seite 21
VI. Jahresabschluss 2023	
1. Bilanz	Seite 29 / 30
2. Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 31
3. Anhang	Seite 32

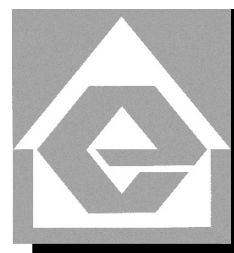
<u>Kontakt / Öffnungszeiten</u>	Seite 3 / 4
--	-------------

<u>Impressum</u>	Seite 11
-------------------------	----------

Mehr als mieten

EIGENHEIM

Wohnungsgenossenschaft eG



Rudolf-Breitscheid-Straße 14a

22880 Wedel

Tel.: 0 41 03 / 91 85 31 - Fax: 0 41 03 / 91 85 32

E-Mail: info@eigenheim-wedel.de

Internet: www.eigenheim-wedel.de

Gegründet am 11. Februar 1925

Im Genossenschaftsregister am Amtsgericht Pinneberg

eingetragen unter Nr. 111



Öffnungszeiten unserer Geschäftsstelle

Montag: 08:30 Uhr bis 11:30 Uhr
Dienstag: 08:30 Uhr bis 11:30 Uhr
Mittwoch: 08:30 Uhr bis 11:30 Uhr
Donnerstag: 16:00 Uhr bis 19:00 Uhr
Freitag: 08:30 Uhr bis 11:30 Uhr

Vorstandssprechstunde und Interessentenaufnahme:
(nur nach vorheriger, telefonischer Terminabsprache)
Donnerstag von 17.30 - 19.00 Uhr

**Bitte richten Sie Ihre Probleme und Reparaturaufträge
direkt an unsere Geschäftsstelle**

Tel.: 0 41 03 - 91 85 31

Haben Sie auch keine Scheu, unseren Anrufbeantworter zu benutzen.
Bitte beachten Sie, dass wir Ihren Auftrag nur bearbeiten können, wenn Sie
Name, Adresse, ggf. Telefonnummer und Art der Störung auf Band sprechen.

Bei Störungen wie z.B. der Elektro- oder Wasserversorgung und Ausfall der Heizung während der Heizperiode, sind wir außerhalb unserer Geschäftszeiten zu erreichen unter der „Notfall“-Nr. 0 41 03 - 1 88 25 97.

Allgemeiner Teil

Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein



Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

Wie erwartet, zeigt sich das aktuell schwierige wirtschaftliche Umfeld auch in den Zahlen zum Bruttoinlandsprodukt (BIP) für Schleswig-Holstein im 1. Halbjahr 2023. Das BIP stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zwar um 5,7 % (davor + 8,6 %). Preisbereinigt/real stagnierte die Wirtschaftsleistung aber bei 0 % (davor + 1,6 %). In Deutschland insgesamt legte die Wirtschaftsleistung im Vergleichszeitraum um 6,6 % nominal zu. Real gab es einen Rückgang um - 0,3 % (davor 8,2 % nominal | 2,8 % real). Auch frühere wirtschaftliche Einbrüche fielen in Schleswig-Holstein im Vergleich zur gesamtdeutschen Betrachtung weniger deutlich aus. Analog zur Bundesebene stieg die preisbereinigte Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe wie im Dienstleistungsbereich leicht an. Erwartungsgemäß verzeichnete das schleswig-holsteinische Baugewerbe einen realen Rückgang.

Die Auftragseingänge dort sind in den ersten 3 Quartalen 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 6 % auf 2,1 Mrd. Euro gesunken. Preisbereinigt errechnet sich ein Rückgang um 14,3 %. Das größte Minus kam erwartbar vom Wohnungsbau. Der Wert der Auftragseingänge brach binnen Jahresfrist preisbereinigt um 27,2 % ein.

Die größeren Betriebe des Bauhauptgewerbes haben in dieser Zeit knapp 2,6 Mrd. Euro umgesetzt. Das sind 3,5 % mehr als im Vergleichszeitraum. Preisbereinigt resultiert aber ein Rückgang von knapp 5 %. Eine positive Umsatzentwicklung verzeichnete allein der öffentliche Hochbau (+ 20,1 %).

Mehr Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung

Stabilität bei Sozialleistungen

Mehr Wohngeld

Nachdem es coronabedingt 2020 das erste Mal seit 14 Jahren einen leichten Rückgang gab, wurden auch 2023 noch einmal mehr Erwerbstätige gezählt. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Zahl bis zum 3. Quartal 2023 um 10.000 auf einen bisherigen Höchststand von 1.477 Mio. (+ 0,7 %). Zuwächse gab es vor allem noch im Dienstleistungsbereich (+1,1 %). Auch im Baugewerbe wurde zuletzt noch Beschäftigung aufgebaut (+ 0,9 %).

Laut bisher vorliegender Zahlen wurden in Schleswig-Holstein erneut mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gezählt (1.043.551 im Jahresschnitt 2022 – davor 1.002.902). Für 2023 liegen bisher erst Zahlen zum 1. Quartal vor (1.048.087 | Vorquartal 1.039.922).

Die durchschnittliche Arbeitslosenquote in Schleswig-Holstein ist im Jahresvergleich 2022/2023 leicht gestiegen (von 5,2 auf 5,5 % - Deutschland 5,7 %). Der Schleswig-Holsteinische Arbeitsmarkt zeigt sich damit ungeachtet belastender Einflüsse relativ robust. Noch 2005 wurde im Land eine Arbeitslosenquote von 11,6 % und im Jahr vor der Finanz-/Wirtschaftskrise von 8,4 % gemessen. Der Ausblick auf 2024 ist laut Bundesanstalt für Arbeit (BA) insgesamt stabil. Gerechnet wird (Dank Fachkräftemangel) mit einer weiteren Zunahme der Beschäftigung. Das Ganze bei jedoch steigender Arbeitslosigkeit im Bereich geringerer Qualifikation.

Stabil in absoluten Zahlen blieb die Gruppe der Schleswig-Holsteiner, die 2023 (letzter Stand September) ganz oder teilweise von Sozialleistungen leben (SGB II - knapp 7 %). In den kreisfreien Städten liegt der Anteil bei gut 10 %. Leicht gestiegen ist die Zahl der Haushalte im Leistungsbezug (Bedarfsgemeinschaften - landesweit knapp 7 %). Weit überwiegend handelt es sich um Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte (gut 73%).

22.455 Haushalte bezogen Ende 2021 in Schleswig-Holstein Wohngeld (Vorjahr 20.900). Mit dem Wohngeldstärkungsgesetz 2020 war die Zahl der Empfangsberechtigten gestiegen (auf etwa 28.000). Im Zuge der letzten Wohngeldnovelle 2022 wurde der Kreis der empfangsberechtigten Haushalte auf rund 60.000 erweitert. Im selben Jahr haben 25.925 Haushalte Wohngeld erhalten. Nach letztem Datenstand waren es bis September 2023 43.655 Haushalte. Für das Gesamtjahr wird mit 46.000 bis 47.000 Haushalte gerechnet.

Weiterer Anstieg der Einwohnerzahl

Mit dem Zensus 2011 wurde die Einwohnerzahl in Schleswig-Holstein auf 2.800 Mio. nach unten korrigiert. Ausgehend davon konnte das Land bis einschließlich 2022 einen Bevölkerungszuwachs um knapp 5 % verbuchen - auf 2.938 Mio. Auch 2023 hat sich der Aufwärtstrend fortgesetzt. Bis zur Jahresmitte wurden 2.958 Mio. Einwohner gezählt.

Der Anteil der Bevölkerung ohne deutschen Pass stieg 2022 gegenüber 2021 vergleichsweise stark um 30.375 auf 286.039 (9,7 % der Gesamtbevölkerung). Im Vergleich 2021/2020 lag das Plus noch bei 8.200 (255.664 bzw. 8,8% der Gesamtbevölkerung). Im September 2023 wurden 313.960 Menschen ohne deutschen Pass gezählt.

Die Bevölkerungsentwicklung ist (letzter Datenstand 2022) weiterhin ausschließlich von einem positiven Wanderungssaldo getragen (+ 48.825). Die unverändert negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (- 16.744) konnte dadurch mehr als ausgeglichen werden. Im Ausblick setzt sich die Entwicklung fort. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung lag zuletzt bei 45,6 Jahren (davor 45,4). 2000 lag der Altersschnitt noch bei 41,4. Mit 48,7 bzw. 47,6 Jahren haben die Kreise Ostholstein und Plön weiterhin die im Schnitt älteste Bevölkerung.

Dessen ungeachtet gilt für Schleswig-Holstein die Prognose der mittlerweile 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Stand 2021). Danach legt die Einwohnerzahl bis Anfang der 2030-er Jahre im mittleren und oberen Szenario noch zu (je nach Wanderung auf 3.009 bis 3.075 Mio.). Maßgeblich für die tatsächliche Entwicklung ist die reale Zuwanderung. Als gesichert kann gelten, dass über den Prognosezeitraum mit einer weiterwachsenden der Zahl älterer Menschen zu rechnen ist (Altersgruppe 60 +). Was u.a. auch Folgen für den Arbeitsmarkt haben dürfte. Von einer Fortsetzung der regional unterschiedlichen Entwicklung ist auszugehen, wobei Sondereinflüsse wie die anstehende Northvolt-Ansiedlung in Dithmarschen zu berücksichtigen sind. Insbesondere aber in den Ober- und Mittelzentren und im Hamburger Rand ist mit weiter steigenden Einwohnerzahlen zu rechnen.

1.456 Mio. Haushalte gab es nach letztem Datenstand in Schleswig-Holstein (2022). Durchschnittlich lebten in jedem Haushalt knapp 2 Personen. Mit 597.000 hatten die Einpersonenhaushalte das größte Gewicht. Ein- und Zweipersonenhaushalte stellen zusammen knapp 77 % aller Privathaushalte.

Folge der Entwicklung waren und sind Nachfrageverschiebungen auch auf den Wohnungsmärkten. Die wachsende Zahl kleinerer Haushalte trifft auf ein nicht unbedingt passendes Angebot. Insbesondere die Nachfrage nach kleineren, leistbaren Wohnungen mit guter Infrastrukturanbindung ist hoch. Die Durchschnittswohnung im Bestand hatte 2022 jedoch eine Fläche von 93,6 m² (Bundesschnitt 92,2 m²). 2000 waren es in Schleswig-Holstein noch 85,83 m². Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Kopf lag Ende 2022 bei 48,9 m² (Bundesschnitt 47,4 m²). 20 Jahre davor waren es in Schleswig-Holstein noch 40,4 m².

Zuwanderung

Wurde die Wohnraumnachfrage in Schleswig-Holstein 2015 noch durch den starken Zustrom Asylsuchender geprägt, hatte der Druck seither nachgelassen. Seit 2022 hat sich das infolge zahlreicher Konflikte (und insbesondere durch den Krieg in der Ukraine) deutlich verändert.

Nach 35.000 Asylsuchende im Jahr 2015 und 9.960 bzw. 4.209 in 2016 bzw. 2021 wurden 2022 37.434 und damit deutlich mehr Neuankömmlinge gezählt. 2023 waren es nach letzten Zahlen

16.523. Über die Gründe geben die Hauptherkunftsländer Auskunft. Mit Abstand ist das die Ukraine, aus der 6.385 Schutzsuchende kamen, gefolgt von Syrien, Afghanistan, der Türkei und dem Irak. In Schleswig-Holstein waren Ende 2023 laut Ausländerzentralregister 36.994 Geflüchtete aus der Ukraine erfasst.

Neubaubedarf

1.541.447 Wohnungen gab es Ende 2022 in Schleswig-Holstein (davor knapp 1.530 Mio.). Rein rechnerisch teilen sich 1,91 Schleswig-Holsteiner eine Wohnung. Im Jahr 2000 waren es noch 2,12. Insbesondere Veränderungen der regionalen Wohnungsnachfrage und der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten hat Einfluss auch auf die Wohnraumnachfrage. Dazu kommen veränderte Anforderungen und Wohnbedarfe, die im Bestand nicht immer zu erfüllen sind (u.a. Klimaschutz und Barrierefreiheit). 68 % des heutigen Wohnungsbestandes in Schleswig-Holstein war aber 1978 bereits gebaut – knapp 46 % sind allein zwischen 1949 und 1978 entstanden. Das jeweils in den Standards und zu den Kosten der Zeit.

Das Land Schleswig-Holstein hat in seiner letzten Wohnungsmarktprognose (2016) den landesweiten Neubaubedarf bis einschließlich 2030 auf gut 154.000 Einheiten beziffert – ein wesentlicher Teil davon in Geschosswohnungen. Bedarfsschwerpunkte sind erwartungsgemäß die kreisfreien Städte und der Hamburg-Rand. In der Perspektive bis 2030 müssten danach durchschnittlich 10.000 Wohnungen p.a. fertig gestellt werden – kurzfristig bis Anfang 2020 hätten es ca. 16.000 sein sollen. Die tatsächlichen Baufertigstellungen lagen seit 2017 im Durchschnitt bei 12.700 Wohnungen p.a. und im Schnitt der letzten 20 Jahre bei 10.250. Gleichwohl sagen die reinen Fertigstellungszahlen wenig darüber aus, wie bedarfsgerecht gebaut wurde (Lage, Größe, Bezahlbarkeit). Zudem ist mit Blick auf den Veröffentlichungszeitpunkt der letzten Prognose fraglich, wie belastbar die Annahmen heute noch sind.

Einbrechende Baugenehmigungen / Bauüberhang

Nachdem es 2017 einen Dämpfer bei der Entwicklung der Baugenehmigungen gab (2016: 16.224 | 2017: 14.168), setzte in den Jahren bis 2021 die Erholung ein (14.846, 15.435, 16.558, 16.565). 2021 war der höchste Wert seit 2000. 2022 stagnierte die Zahl der Genehmigungen (15.488). Zahlen für 2023 liegen erst bis einschließlich November vor (10.026 bzw. – 29,6 % zum Vorjahreszeitraum). In den Vergleichszeiträumen 2022 und 2021 waren es noch 14.245 bzw. 14.663).

Bis einschließlich November 2023 entfielen auf den reinen Neubau 8.560 Wohnungen (- 25,7 % zum Vorjahreszeitraum). Den größten absoluten Einbruch verzeichnete Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen (- 2.249 bzw. -28,7 %). Der relative Einbruch ist mit minus 36,7 bzw. 44,8 % bei Ein-/Zweifamilienhäusern bzw. Eigentumswohnungen größer.

Die zuletzt noch knappen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite (insbesondere im Innenausbau) sowie insgesamt schwierige Baurahmenbedingungen (hohe Gestehungs- und Finanzierungskosten) spiegeln sich im weiter gestiegenen Bauüberhang: 34.845 genehmigte Wohnungen waren zum Jahresende 2022 nicht fertiggestellt (davor 32.178).

Das ist der 16. Anstieg in Folge. Rechnerisch sind das deutlich mehr als zwei Jahresbauleistungen. In den Vorjahren war der Bauüberhang deutlich geringer (vgl. z.B. 2000 | 18.347 Wohnungen im Bauüberhang bei 14.794 Fertigstellungen).

Baufertigstellungen

Für 2023 liegen noch keine Zahlen vor. Laut Statistischem Landesamt ist damit frühestens im 2. Halbjahr zu rechnen. Mit Hinweis auf den Trend der letzten Jahre und Stornierungen ist hier mit einem deutlicheren Rückgang zu rechnen. Ganz grundsätzlich spiegeln sich die Genehmigungszahlen zeitversetzt in den Baufertigstellungszahlen wider. Im Gesamtjahr 2022 gab es erneut ein Minus gegenüber dem Vorjahr (12.021 zu 12.636 – davor 14.077). Einen ähnlich hohen Wert wie 2020 hatte es zuletzt in 2000 gegeben (14.794).

Wohnungswirtschaft - Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein

Wie in den Vorjahren war die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein aus Branchensicht stabil. Dank kontinuierlich hoher Investitionen in Instandhaltung/Modernisierung und einer regional hohen, teilweise nur unzureichend gedeckten Nachfrage konnten die Mitgliedsunternehmen den Leerstand auf niedrigem Niveau halten (Ø 1,6 %). Die Fluktuationsrate lag bei durchschnittlich 7,7 %.

Durch Zuwanderung, hohe Studierendenzahlen, in der Tendenz kleinere Haushalt und weitere demografiebedingte Verschiebungen der Nachfrage gibt es in bestimmten Marktsegmenten weiterhin Angebotsengpässe. Das gilt insbesondere da, wo der Neubau nachfragegerechter und also insbesondere auch bezahlbarer Wohnungen aufgrund vieler Hemmnisse der hohen Nachfrage hinterherhinkt. Aus Perspektive der Wohnungsnachfrage ist auf Sicht eher mit einer weiteren Verschlechterung der Lage zu rechnen.

Die infolge der aktuell sehr schwierigen Wohnungsbaurahmenbedingungen bereits erfolgten Stornierungen bzw. zeitlichen Verschiebungen im Neubau sorgen bei fortbestehender Nachfrage für zusätzliche Belastung. Ganz grundsätzlich ist das im Wohnungsbau mittlerweile erreichte Kosteniveau, gegenüber dem Anspruch dauerhaft bezahlbaren Wohnraum anbieten zu wollen, ein großes Problem. Eines, dass auch sozialen Sprengstoff birgt.

Die Nettokaltmieten im Bestand folgten der allgemeinen Kosten- und Marktentwicklung. Die Durchschnittsmiete im Bestand der VNW-Mitgliedsunternehmen lag zuletzt bei 6,41 Euro/m² netto-kalt und damit in aller Regel unverändert unterhalb des Marktes. Aber auch hier finden steigende Kosten für den Bau und die Bewirtschaftung von Wohnraum notwendig ihren Niederschlag in steigenden Durchschnittsmieten (Kostendeckung).

Auf der Angebotsseite hat die Marktbeobachtung des Landes einen Mietschnitt von 9,73 Euro netto-kalt ermittelt (Stand 2022 ohne preisgebundenen Wohnraum). In den drei Jahren davor waren es 8,75, 8,28 bzw. 7,98 Euro. Im Neubau wurden 2022 im Mittel 12,37 und im Bestand 9,14 Euro netto-kalt vereinbart. Die Angebotsmieten der VNW-Mitgliedsunternehmen lagen unverändert unter denen aller anderen Wohnungsmarktakeure (Ø Neubau und Bestand 8,56 Euro).

Die regionalen Preisunterschiede und -spannen bestehen fort. Auch 2023 ist, den äußeren Rahmenbedingungen (Kosten) geschuldet, ein weiterer Anstieg zu erwarten. Und nicht zuletzt wegen eines statistischen Effekts: Infolge der stetig sinkenden Fluktuation kommen immer weniger vergleichsweise günstige Bestandswohnungen auf den Markt, die von der Marktbeobachtung des Landes gemessen werden könnten.

Die Haushalte neigen immer mehr dazu, ältere und deshalb vergleichsweise günstige Mietverträge nicht mehr aufzugeben. Von der Statistik erfasst wird deshalb zunehmend Wohnraum, der durch (teuren) Neubau erstmals auf den Markt kommt bzw. Bestand, der nach (teurer) Modernisierung wieder auf den Markt kommt.

Die Mietbelastungsquote (Bruttokaltmiete ./ Haushaltsnettoeinkommen) in Schleswig-Holstein lag zuletzt (2022) bei durchschnittlich 30,1 % (27,8 % Deutschland gesamt). Mit Blick auf die Bruttokaltmiete ist zu berücksichtigen, dass 15 - 20 % auf die enthaltenen kalten Betriebskosten entfallen (Wasser, Abwasser, Straßenreinigung etc.). Zu berücksichtigen ist auch, dass der Trend zu kleineren Privathaushalten einen rechnerischen Anstieg der Mietbelastungsquote bewirkt. Zudem hängt die Mietbelastungsquote im Einzelfall stark vom Einzugsdatum ab. Gerade ältere Mietverträge weisen regelmäßig ein im Verhältnis zur ortsüblichen Vergleichsmiete bzw. zum Markt deutlich unterdurchschnittliches Mietniveau auf. Die höchsten Bruttokaltmieten/m² zahlten Haushalte 2022, wenn sie erst in den vergangenen 4 Jahren in ihre Mietwohnung eingezogen waren. Laut Destatis lag 2022 die bundesdurchschnittliche Bruttokaltmiete von Haushalten mit einem Einzugsjahr von 2019 oder später mit 9,80 Euro/m² um 34,2 % höher als bei Haushalten, die vor 1999 in ihre Mietwohnung eingezogen waren (7,30 Euro/m²).

Und schließlich Folge auch der Arbeitsmarkt-/Sozialpolitik ist, dass viele Haushalte rein rechnerisch deutlich höhere Mietbelastungsquoten haben. Mit Blick auf die Wohnkosten insgesamt wirkt nun auch der Energiepreisanstieg trotz (temporärer) staatlicher Entlastungsprogramme zusätzlich belastend.

Investitionen der Wohnungsunternehmen weiter auf hohem Niveau

Die schleswig-holsteinischen Mitgliedsunternehmen investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Nach vorläufigen Hochrechnungen wurden 2023 rund 420 Mio. Euro in Modernisierung, Instandsetzung und den Neubau investiert. Weit überwiegend werden die entsprechenden Aufträge an regionale Bau- und Handwerksbetriebe vergeben. Auch das macht Wohnungsunternehmen, angesichts des einbrechenden Neubaus, zu einer verlässlichen Säule für den Wirtschaftsstandort.

Wohnungsbauförderung

Der Bestand an Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein ist infolge der Bindungsverkürzung durch das SHWoFG gesunken. Allerdings konnten dank verbesserter/marktgerechter Förderkonditionen nennenswert neue Bindungen begründet werden (+ 9.173 zwischen 2013/2021).

Ohne Berücksichtigung der Neuförderung würde der Sozialwohnungsbestand bis 2047 auf 8.000 Einheiten sinken. Aktuell gibt es landesweit 46.701 Wohnungen mit Zweckbindung. Ohne Aufbau neuer Zweckbindungen wären es noch knapp 44.600 gewesen. Schleswig-Holstein schafft damit einen Stopp des langjährigen Trends stetig abnehmender Zweckbindungen. Nach vorn schauend ist zumindest für die nächste Zeit mit einem verstärkten Bindungsaufbau zu rechnen.

2023 wurde Förderzusagen für rund 2.000 Wohnungen mit einem Volumen von 414 Mio. Euro erteilt. Im Mittel der Vorjahre waren es jeweils rund 1.000 Wohnungen. Ursächlich sind das erreichte Niveau der Gestehungskosten von durchschnittlich gut 4.000 Euro/m² brutto (exkl. Grundstück) und das gestiegene Zinsniveau. Freifinanzierte Projekte sind darüber zu nachfragegerechten Konditionen nicht umsetzbar bzw. unwirtschaftlich.

In der Hauptsache ist es unverändert die Wohnungswirtschaft, die in dieses Wohnungsmarktsegment investiert. Gleichwohl haben sich vor dem Hintergrund der schwierigen Wohnungsbaurahmenbedingungen vermehrt auch andere Akteure der Förderung zugewendet.

Das Finanzvolumen der laufenden Förderperiode 2023-2026 in Schleswig-Holstein beläuft sich nunmehr auf rund 1,4 Mrd. Euro. Ende 2023 und Anfang 2024 hat das Land, um der sprunghaft gestiegenen Mittelnachfrage entsprechen zu können, die Darlehensmittel aufgestockt (um 175 Mio. bzw. 100 Mio. Euro). Gleichwohl sind auch die für 2024 verfügbaren Mittel bereits Anfang Januar 2024 vollständig durch Projektanträge mit wiederum um 2.000 Zweckbindungen belegt. Was im Hinblick auf den Aufbau von Zweckbindungen erfreulich ist, führt andererseits zu wachsender Planungsunsicherheit auf Seiten der Wohnungsmarktakteure. Angesichts der dort regelmäßig mehrjähriger Investitionsplanungen sind Unsicherheiten auf der Finanzierungsseite ein substanzielles Problem. Die Beteiligten (inkl. Politik) müssen im Interesse von Investitionssicherheit und auch den daraus folgenden Aufträgen für Planer, Baugewerbe und Handwerk Lösungen finden. Es geht um die Schaffung wie die Erhaltung von Wohnraum und Beschäftigungssicherung in einer ganzen Branche.

(VNW)

Änderung der TV-Versorgung: Jetzt handeln, um weiter Kabel-TV zu empfangen

Bewohner in unseren Beständen müssen in der Regel ab dem 01.07.2024 einen eigenen TV-Vertrag abschließen, wenn sie weiterhin über Kabel TV fernsehen möchten

Die meisten unserer Wohnungsbestände verfügen über einen Multimedia-Anschluss, über den Sie heute Kabel-Fernsehen empfangen und schnelles Internet nutzen können. Die Kosten für den Kabel-TV-Empfang wurden bisher größtenteils zentral über die Nebenkosten abgerechnet. Aufgrund einer Änderung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) wird dies zukünftig nicht mehr möglich sein.

Das ändert sich für Sie

Die Kosten für den TV-Empfang sind ab dem 01.07.2024 nicht mehr Bestandteil Ihrer Nebenkosten. Ohne eigenen TV-Vertrag zwischen Ihnen und Vodafone behält sich Vodafone vor, ab diesem Datum die Kabel-TV-Versorgung einzustellen.

So empfangen Sie Kabel-Fernsehen wie gewohnt

Wenn Sie nach diesem Datum weiterhin TV sehen möchten, benötigen Sie einen eigenen Vertrag mit einem entsprechenden TV-Anbieter. Um auch weiter und wie bisher TV über den Kabel-Anschluss zu empfangen, haben wir eine so genannte Versorgungsvereinbarung mit Vodafone geschlossen. So haben wir alle Voraussetzungen geschaffen, damit sich außer der direkten Abrechnung zwischen Ihnen und Vodafone nichts für Sie ändert: Keine neuen Kabel, keine neuen Geräte und alle unverschlüsselt ausgestrahlten TV-Sender auf dem gewohnten Senderplatz.

Sie benötigen lediglich einen neuen TV-Vertrag direkt mit Vodafone. Lassen Sie sich telefonisch von Vodafone beraten unter **0800 505 44 11**. Oder informieren Sie sich online unter **www.bewohnerplus.de/kabeltv**. Einen Vodafone-Shop in Ihrer Nähe finden Sie unter vodafone.de/filialsuche.

Beachten Sie dazu ggf. auch den Aushang in Ihrem Treppenhaus.

Von der Änderung sind Sie nicht betroffen, wenn Sie bereits heute einen anderen Verbreitungsweg nutzen.



(EIGENHEIM / Vodafone)

Kirchensteuerabzug bei Dividendenzahlungen

Seit dem 01.01.2015 sind wir bei Dividendenzahlungen gesetzlich verpflichtet, bei einer bestehenden Kirchensteuerpflicht zusätzlich zum Kapitalertragsteuerabzug auch den Kirchensteuerabzug vorzunehmen. Bisher war dies nur möglich, wenn Sie uns dazu schriftlich beauftragt haben und dabei Ihre Religionszugehörigkeit offenbarten. Dies hat der Gesetzgeber nun geändert.

Die zur Vornahme des Kirchensteuerabzugs notwendigen Daten werden vom Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) zur Verfügung gestellt. Einmal im Jahr (immer im Zeitraum vom 01.09. bis 31.10.) sind wir gesetzlich verpflichtet, die Daten unserer Mitglieder beim BZSt abzurufen und im Folgejahr einen eventuellen Kirchensteuerabzug zugrunde zu legen.



Foto: Rainer Sturm / pixelio.de

Sie können der Herausgabe Ihrer Daten durch das BZSt widersprechen. Hierfür müssen Sie gegenüber dem BZSt einen sog. Sperrvermerk erteilen. Der Kirchensteuerabzug durch uns unterbleibt dann. Ein einmal erteilter Sperrvermerk bleibt bis auf Ihren schriftlichen Widerruf bestehen.

Für die Erteilung des Sperrvermerks ist ein vorgegebenes Formular zu verwenden. Auf der Folgeseite haben wir besagtes Formular zu Ihrer Verwendung abgedruckt. Alternativ könne Sie dieses auch im Internet herunterladen oder bei uns in der Geschäftsstelle beziehen.

(www.formulare-bfinv.de → Formularcenter → Suchbegriff „Kirchensteuer“ oder „Sperrvermerk“)

Wollen Sie einen Sperrvermerk erteilen, muss dieser bis zum 30.06.2024 beim BZSt eingehen!

Haben Sie einen Sperrvermerk erteilt, sind Sie allerdings verpflichtet, wie bisher eine Einkommensteuererklärung abzugeben, um zur Kirchensteuer veranlagt werden zu können.

Falls Sie Fragen haben oder Hilfe beim Ausfüllen des genannten Formulars benötigen, wenden Sie sich bitte an unsere Geschäftsstelle.

Impressum

Herausgeber:

EIGENHEIM Wohnungsgenossenschaft eG
Rudolf-Breitscheid-Straße 14a, 22880 Wedel

Redaktion:

Gerhard Dehn
Jörg Mach

Druck:

KAEMMERER
Wedel



010156-01-01

Posteingang BZSt

Erklärung zum Sperrvermerk

§ 51a Einkommensteuergesetz (EStG)

Automatisierter Datenabruf der rechtlichen Zugehörigkeit
zu einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft

Eintrag KISTAM

Bundeszentralamt für Steuern
Dienstsitz Berlin
Arbeitsbereich Kirchensteuerabzug
11055 Berlin

Hinweis zur Erklärung

Die Erklärung ist in jedem Fall zu unterschreiben.

Der Sperrvermerk verpflichtet den Kirchensteuerpflichtigen zur Abgabe einer **Steuererklärung** zum Zwecke der Veranlagung nach § 51a Absatz 2d Satz 1 EStG. Das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) übermittelt für jeden Veranlagungszeitraum, in dem der Sperrvermerk abgerufen worden ist, an das Wohnsitzfinanzamt Name und Anschrift des abrufenden Kirchensteuerabzugsverpflichteten.

1. Eintragung eines Sperrvermerks

Hiermit beantrage ich gemäß § 51a Abs. 2e EStG, dass der automatisierte Datenabruf meiner rechtlichen Zugehörigkeit zu einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft bis auf schriftlichen Widerruf unterbleibt (Sperrvermerk).

2. Löschung eines Sperrvermerks

Hiermit widerrufe ich meinen Sperrvermerk gegen den automatisierten Datenabruf meiner rechtlichen Zugehörigkeit zu einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft.

3. Angaben zur Person, für die die Erklärung abgegeben wird 1)

(Bitte in Großbuchstaben ausfüllen)

Identifikationsnummer (IdNr.) 2)

Nachname

Vorname

Namenszusatz /
Akademischer Grad

Geburtsdatum

(TTMMJJJJ)

Straße

Haus-Nr., Zusatz

PLZ, Ort

Telefonnummer

4. Die Erklärung erfolgt durch

(Nur auszufüllen, wenn die Erklärung durch eine andere als die unter Nr. 3 genannte Person erfolgt.)

Nachname

Vorname

Straße

Haus-Nr., Zusatz

PLZ, Ort

Telefonnummer

Die Erklärung erfolgt in meiner Eigenschaft als

sorgeberechtigter Elternteil gerichtlich bestellter Betreuer
(Bitte eine Kopie der gerichtlichen Bestellsurkunde beifügen!)

als Bevollmächtigter (z.B. Rechtsanwalt, Steuerberater)

5. Unterschrift

Datum

X

Unterschrift

1) Für jede Person ist eine gesonderte Erklärung abzugeben. Der Familienstand ist ohne Bedeutung.

2) Ihre Identifikationsnummer (IdNr.) finden Sie z.B. auf Ihrem Einkommensteuerbescheid, dem Mitteilungsschreiben des BZSt, der Lohnsteuerbescheinigung Ihres Arbeitgebers.

Geburtstage / Mitgliederjubiläen

Vollendung des 95. Lebensjahres

Koeser, Irmgard (August 2023)

Vollendung des 90. Lebensjahres

Rogowski, Anneliese (Juni 2023)

Knauthe, Siegfried (Juni 2023)

Hoepfner, Ursula (Juli 2023)

Klindt, Ernst-August (August 2023)



Foto: Rainer Sturm / pixelio.de

Vollendung des 85. Lebensjahres

Horst, Claus Konrad (Januar 2023)

Lüdtke, Werner (August 2023)

Schebdat, Hannelore (August 2023)

Steinmann, Hannelore (Oktober 2023)

Vollendung des 80. Lebensjahres

Ebeling, Monika (März 2023)

Hörburger, Rita (März 2023)

Schwalbe, Günter (April 2023)

Nehm, Karin (Oktober 2023)

Wir gratulieren allen Jubilaren auf diesem Wege noch einmal recht herzlich!

Wir gedenken unserer im Jahre 2023 verstorbenen Mitglieder

Birgit Hannouf

Siegrid Kruth

Heike Mesek

Andreas Sothmann

Peter Eick

Franz Pleines

Gabriele Fleischer

Ursula Hoepfner

Susanne Büttner

Fritz Pokall

Siegfried Derwehlies

Nachruf

Am 13. April 2023 ist unser ehemaliger
Aufsichtsratsvorsitzender, Herr

Andreas Sothmann

im 90. Lebensjahr verstorben.

Nachdem Herr Sothmann viele Jahre als nebenamtlicher Hausmeister für uns tätig war, engagierte er sich von 1988 bis 1996 ehrenamtlich in unserem Aufsichtsrat. Diesen leitete er von 1994 bis zu seinem Ausscheiden als Vorsitzender.

Durch seine langjährige und erfolgreiche Tätigkeit hat er sich
Achtung und Wertschätzung erworben.

Wir werden sein Andenken stets in Ehren halten.

Mitarbeiter, Aufsichtsrat und Vorstand

EIGENHEIM Wohnungsgenossenschaft eG

Berichtsteil Geschäftsjahr 2023

I. Organe

Aufsichtsrat

Manfred Nagel (Vorsitzender)

Katharina Puls

Michael Jürß

Maik Pigors

Svea Wichmann

Vorstand

Gerhard Dehn

Jörg Mach

Michael Zacher

Stand 31.12.2023

Mitgliederversammlung 2023

Die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2022 wurde am 20. Juni 2023 durchgeführt.

In der oben genannten Sitzung wurde der Jahresabschluss 2022 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie die Verwendung des Bilanzgewinns) verabschiedet. Außerdem unterlagen der Kenntnisnahme und Beratung der Lagebericht des Vorstandes, der Bericht des Aufsichtsrates sowie der Bericht über die gesetzliche Prüfung (Jahresabschluss 2021).

Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

Des Weiteren informierte der Vorstand die Mitgliederversammlung über folgende Themen:

- den Beginn der Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz am 10.07.2023
(Anm.: Das zusammengefasste Prüfungsergebnis ist unter II. auf Seite 17 abgedruckt),
- die Veränderung einiger ausgewählter Betriebskostenpositionen im Vergleich zum Vorjahr
(besonderes Augenmerk wurde hier gelegt auf die verbrauchsbedingte Verringerung der Energiekosten für Erdgas (- 17,49%), die, durch neue Vertragsabschlüsse bedingte, Verringerung der Kosten für die Gebäudeversicherung (- 24,77%) sowie die Erhöhung der Grundsteuer durch die Stadt Wedel (+ 27,06%)),
- die in 2022 mit Eigenmitteln getätigten Investitionen,
- die Anzahl der leerstehenden Wohnungen am 31.12.2022 und im Juni 2023,
- die in 2023 und 2024 geplanten Investitionen mit Eigenmitteln,
- die Vorstellung der Kostenentwicklungen im Zeitraum 2000 bis zum 1. Quartal 2023 im Bereich der Baupreise (+ 140%), der Lebenshaltungskosten (+ 53%), der Durchschnittsmieten der Genossenschaft im Zeitraum 2000 bis 2022 (+ 35,1%) sowie die aus diesen Entwicklungen weiterhin resultierende Notwendigkeit von Mieterhöhungen.
- die nochmalige Vorstellung der durchschnittlichen Erhöhungsquote der bereits durchgeführten und ab 01.02.2022 geltenden Mieterhöhungen in den Bereichen Rudolf-Breitscheid-Str. 5 -17b (+ 8,00%), Rudolf-Breitscheid-Str. 19 / 19a (+ 7,13%) und Rudolf-Breitscheid-Str. 10 – 16a (+ 5,27%).
- die derzeitige und künftige Entwicklung des Gaspreises am Beispiel der in der Genossenschaft durch zentrale Heizungs- und Warmwasseranlagen versorgten Liegenschaften (rund 67 % des Bestandes). Die Anwesenden wurden u.a. über die vertraglichen gesicherten Gaskontingente und dafür geltenden Gaspreise für die folgenden Zeiträume informiert:

2020 bis 2022:	2,964 ct/KWh
2023:	5,648 ct/KWh
2024:	9,590 ct/KWh
2025:	7,630 ct/KWh
2026:	6,490 ct/KWh
- die Auswirkungen der derzeitigen Politik der Bundesregierung auf die Instandhaltungen / Modernisierungen / sonstigen Investitionen unserer Genossenschaft.

Wahlen für den Aufsichtsrat standen nicht an.

II. Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG)

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung unserer Genossenschaft, durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein für das Geschäftsjahr 2022, hat in der Zeit vom 10.07.2023 bis 21.07.2023 stattgefunden.

Gegenstand der Pflichtprüfung nach § 53 Abs. 1 GenG waren zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft. Auftragsgemäß wurden in die Prüfung die Buchführung, der Jahresabschluss und der Lagebericht einbezogen. Zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse wurde insbesondere eine Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vorgenommen.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates und Vorstandes wurde der schriftliche Prüfungsbericht zur Kenntnisnahme zur Verfügung gestellt und in der gemeinsamen Sitzung am 09.10.2023 eingehend beraten und gewürdigt.

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis lautet wie folgt:

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 Abs. 1 GenG, auftragsgemäß erweitert um die Prüfung des Jahresabschlusses unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts, wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 entspricht grundsätzlich in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bi-

lanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet. Der Anhang des Jahresabschlusses enthält grundsätzlich die erforderlichen Angaben. Im Anhang ist eine Angabe zu den außerordentlichen Aufwendungen aus der außerplanmäßigen Abschreibung von Bauvorbereitungskosten (T€ 42,1) nicht erfolgt.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 geprüft.

Der Lagebericht für 2022 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind grundsätzlich geordnet; die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr unter teilweiser Inanspruchnahme der bestehenden Kreditlinien gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung für 2023 ergibt sich unter teilweiser Inanspruchnahme der bestehenden Kreditlinien eine ausreichende Liquidität.

Die weitere finanzielle Entwicklung der Genossenschaft ist abhängig von den erzielbaren Mieteinnahmen und der Höhe der Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen und dem Kapitaldienst. Hierbei kann insbesondere der momentan noch nicht abschließend beurteilbare, zukünftig notwendige Investitionsbedarf für energetische Maßnahmen zu erheblichen finanziellen Belastungen führen und daher die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft beeinträchtigen.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung und das Neutrale Ergebnis.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Hamburg, den 21.07.2023

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein
Prüfungsdienst

gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Lutz
Wirtschaftsprüferin

III. Mitarbeiter

Neben einem hauptamtlichen und zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern, waren am 31.12.2023 im Unternehmen beschäftigt:

1. Zwei Angestellte, die mit jeweils 20 Wochenstunden teilzeitbeschäftigt sind.
2. Eine Angestellte, die mit 15 Stunden teilzeitbeschäftigt ist.
3. Ein Haustechniker hauptamtlich.
4. Ein Haustechniker, der mit 7,5 Wochenstunden teilzeitbeschäftigt ist.
5. Eine Raumpflegerin, die mit 10 Wochenstunden teilzeitbeschäftigt ist.

Den Vergütungen der genannten Mitarbeiter liegen außertarifliche Vereinbarungen zugrunde.

Die Abwicklung des Rechnungswesens wurde hausintern mit Hilfe einer eigenen EDV-Anlage durchgeführt. Die Lohn- u. Gehaltsabrechnung wurde von der Firma Personalabrechnung Schober e. K. abgewickelt.

Neben der Durchführung der gesetzlichen Prüfung und der Steuerberatung war uns der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. bei der Beantwortung fachlicher Fragen behilflich.

Für die wie bisher gute Zusammenarbeit und Unterstützung, sagen wir unseren besten Dank.

IV. Bericht des Aufsichtsrates

Wie auch in den Vorjahren hat der Aufsichtsrat, die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Überwachungs- und Beratungsaufgaben, wahrgenommen. In den sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurde der Aufsichtsrat ausführlich über die aktuelle Geschäftsentwicklung unterrichtet.

Der Aufsichtsrat konnte feststellen, dass die Geschäfte vom Vorstand ordnungsgemäß und gewissenhaft geführt wurden.

Der Aufsichtsrat ist während des Berichtszeitraumes lückenlos über die wirtschaftliche Lage und den Geschäftsverlauf der Genossenschaft vom Vorstand unterrichtet worden.

Wirtschaftliche Grundsatzfragen wurden in den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand erörtert und beraten.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2023 und den Lagebericht geprüft und sachlich für richtig befunden.

In der gemeinsamen Sitzung am 06.05.2024 wurde dieser Jahresabschluss gebilligt und gegen den Lagebericht für das vergangene Jahr wurden keine Einwände erhoben.

Der Aufsichtsrat schließt sich der Empfehlung des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns, der den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen entspricht, an.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung

- dem Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Jahr 2023 zuzustimmen,
- den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und
- dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt den Vorstandsmitgliedern und seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die stets gute vertrauensvolle Zusammenarbeit im Berichtsjahr. Besonders hervorzuheben ist hierbei nach wie vor die besonnene und vorausschauende Arbeit und der Einsatz, auch im Hinblick auf immer neue Herausforderungen.

Wedel, den 06.05.2024

Der Aufsichtsrat

gez. Nagel
(Vorsitzender)

V.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 der EIGENHEIM Wohnungsgenossenschaft eG Rudolf-Breitscheid-Straße 14a 22880 Wedel

1. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Wedel verfügt über 503 eigene Wohnungen und 270 PKW-Stellplätze – davon 36 in Garagen – und verwaltet weitere 59 Wohnungen ausschließlich in Wedel. Damit ist die Anzahl der eigenen und verwalteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr unverändert geblieben.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, dem Preis-/Leistungsverhältnis entsprechenden Wohnungen ist wie bisher unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

2. Wirtschaftsbericht **2.1 Rahmenbedingungen**

Vor dem Hintergrund des weiterhin angespannten Wedeler Wohnungsmarktes, im von uns bedienten preisgünstigen Bereich, ist die Vermietungssituation innerhalb der Genossenschaft unverändert gut. Auch bedingt durch die Randlage zu Hamburg und dem hohen Naherholungswert in und um Wedel, wird sich an dieser günstigen Vermietungssituation in absehbarer Zeit nichts ändern.

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland nach wie vor merklich. Deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten bestehen auch durch den Krieg zwischen Israel und der Hamas erhebliche Unsicherheiten. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Ukraine-Kriegs zu gegenwärtig noch nicht abschätzbaren Einflüssen auf die Wohnungsmärkte.

2.2 Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2023 €	Ist 2023 €	Ist 2022 €
Umsatzerlöse aus Mieten	1.875.362,52	1.842.128,58	1.834.445,25
Erlös aus Verkauf VE 14-1-2	300.000,00	0,00	0,00
Instandhaltungsaufwendungen	846.043,00	762.622,59	793.077,87
Zinsaufwendungen	142.133,38	142.422,30	133.883,90
Jahresüberschuss (+) / -fehlbetrag (-)	339.971,58	-57.108,31	98.828,21

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Der im Vergleich zur Planung ausgewiesene Jahresfehlbetrag resultiert im Wesentlichen aus einem nicht erzielten Verkaufserlös, geringeren Umsatzerlöse aus Mieten und höhere Verwaltungskosten. Dem stehen geringere Instandhaltungsaufwendungen entgegen.

Die Netto-Kaltnieten im Bereich der Bestandswohnungen wurden im Jahr 2023 im gesetzlich vorgegebenen Rahmen erhöht und betrugen durchschnittlich 5,96 € (2022: 5,89 €) je m² Wohnfläche. Wie bereits in den Vorjahren konnten wir unseren Wohnungsbestand vollständig vermieten. Wohnungsleerstände waren wie schon in den vergangenen Jahren modernisierungs- bzw. renovierungsbedingt. Die Fluktuationsrate ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen und erreichte Ende 2023 eine Quote von 7,56 % (2022: 5,57 %). Die Anzahl der Vertragsbeendigungen liegt bei 38 (2022: 28). Darin enthalten sind 3 Wohnungswechsel innerhalb des eigenen Bestandes (2022: 6).

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich 29,51 €/m²-Wohnfläche (Vorjahr 30,63 €/m²-Wohnfläche). Zusätzlich wurden 56.444,00 € (Vorjahr € 27.037,00) für den aktivierungspflichtigen Einbau von Einbauküchen aufgewendet.

Im langfristigen Bereich waren die Zinsaufwendungen bedingt durch die Zinsdegression zwar weiter rückläufig, bedingt durch Kreditaufnahmen im kurzfristigen Bereich zum Ende des letzten Geschäftsjahres, kam es insgesamt dennoch zu einer Erhöhung der Zinsaufwendungen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv, da wir Instandhaltung und Modernisierung fortgeführt und die Ertragslage bei verändertem Personalbestand gestärkt haben.

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Bei gruppenweiser Zusammenfassung der Bilanzposten ergibt sich folgendes Bild der Vermögens- und Kapitalstruktur:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen einschl. Geldbeschaffungs- kosten	13.513,63	91,6	13.819,67	92,4	- 306,04
Umlaufvermögen einschl. andere Rechnungs- abgrenzungsposten	1.242,92	8,4	1.138,40	7,6	104,52
Bilanzsumme	<u>14.756,55</u>	<u>100,0</u>	<u>14.958,07</u>	<u>100,0</u>	<u>- 201,52</u>
Eigenkapital	2.609,04	17,7	2.675,29	17,9	- 66,25
langfristiges Fremdkapital	10.307,31	69,8	10.732,83	71,8	- 425,52
kurzfristiges Fremdkapital und Rückstellungen	1.840,20	12,5	1.549,95	10,3	290,25
Bilanzsumme	<u>14.756,55</u>	<u>100,0</u>	<u>14.958,07</u>	<u>100,0</u>	<u>- 201,52</u>

Das Anlagevermögen, einschließlich Geldbeschaffungskosten für langfristige Finanzierungsmittel, beträgt 91,6 % der Bilanzsumme. Es ist bis auf 597,28 T€ durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Bei zwei Kreditinstituten wurden zusätzliche Kredite im kurzfristigen Bereich, in ausreichender Höhe, zur Verfügung gestellt. Das Eigenkapital nahm um 66,25 T€ ab. Davon entfallen 26,00 T€ für zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile, abzüglich des Jahresfehlbetrages in Höhe von 57,11 T€ und der Dividende 2022 in Höhe von 35,14 T€. Die Eigenkapitalquote beträgt 17,7 % (Vorjahr 17,9 %), bei um 1,35 % gesunkener Bilanzsumme.

Die Vermögenslage ist unter Berücksichtigung der zusätzlichen Kredite geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer Dividende von 3 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote mittelfristig unter ein erträgliches Maß abgesenkt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,27 % (Vorjahr 1,11 %).

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung, die nach dem DRS ¹⁾ 21 aufgestellt wurde

	2023 €	2022 €
I. laufende Geschäftstätigkeit		
Cashflow nach DVFA/SG ²⁾	444.618,0	530.129,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	853.149,8	806.896,5
II. Investitionsbereich		
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-235.689,0	-75.005,2
davon Auszahlung in Bausparguthaben	-48.218,3	-48.170,0
III. Finanzierungsbereich		
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.027.228,7	-578.915,8
davon planmäßige Tilgungen langfristige Darlehen	-425.522,1	-414.876,8
davon planmäßige Tilgungen kurzfristige Darlehen	450.000,0	0,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-409.767,9	152.975,5
Finanzmittelbestand zum 01.01.	17.823,4	-135.152,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.	<u>-391.944,5</u>	<u>17.823,4</u>

¹⁾ Deutscher Rechnungslegungsstandard

²⁾ Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse & Asset Management / Schmalenbach-Gesellschaft

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nicht zur vollständigen Deckung des planmäßigen Kapitaldienstes ausreichte. Dies war nur unter Inanspruchnahme des Kreditrahmens möglich. Im Übrigen wurden Investitionen des Geschäftsjahres aus dem Kreditrahmen finanziert. Die liquiden Mittel nahmen um 409,77 T€ ab. Soweit der nach wie vor beabsichtigte Verkauf einer Bestandswohnung durchgeführt wird, ist die Aufnahme von zusätzlichen langfristigen Darlehen weiterhin nicht vorgesehen. Es bestehen bei zwei Kreditinstituten zusätzliche Kreditzusagen in laufender Rechnung über insgesamt 600,00 T€, von denen 392,30 T€ in Anspruch genommen wurden.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten, wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2023 erzielte Jahresfehlbetrag setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2023 €	2022 €	Veränderung €
Hausbewirtschaftung	68.718,05	121.983,97	-53.265,92
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-125.826,36	-23.155,76	-102.670,60
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00	0,00
Jahresüberschuss (+) / -fehlbetrag (-)	<u>-57.108,31</u>	<u>98.828,21</u>	<u>-155.936,52</u>

Das im Vergleich zum Vorjahr verschlechterte Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung ist hauptsächlich durch höhere Erlösschmälerungen sowie durch gestiegene Betriebs- und Verwaltungskosten bestimmt. Dem stehen höheren Umsatzerlöse aus Mieten sowie geringere Instandhaltungskosten entgegen.

Das negative Ergebnis im sonstigen Geschäftsbetrieb wurde im Wesentlichen durch die Verwaltungskosten der Mitgliederbetreuung und nichtaktivierte Verwaltungsleistungen bestimmt. Dem gegenüber stehen Erträge aus der Geschäftsbesorgung für Dritte, Kapitalerträge, Eintrittsgelder, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und sonstige Erträge.

3. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Auch wenn im Laufe des Jahres 2023 die Energiepreise zum Teil sogar gesunken sind, leben wir in Zeiten hoher Energiekosten, die, unabhängig vom Energieträger, voraussichtlich nicht mehr das Niveau erreichen werden, dass vor dem Ukraine-Krieg bestanden hat. Dementsprechend könnte die Bruttowarmmiete weiterhin die Zahlungsfähigkeit einzelner

Mieter, insbesondere Einzelpersonen- und Alleinerziehenden-Haushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Durch den Ukraine-Krieg und der Situation in Nahost, aber auch mit Blick auf eine mögliche Verschlechterung der militärischen Lage in Südostasien, besteht nach wie vor ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien). Dies betrifft in unserem Fall im Wesentlichen den Bereich Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen. Darüber hinaus ist auch weiterhin mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen und steigenden Baukosten zu rechnen. Dies kann auch dazu führen, dass Bau- und Modernisierungsmaßnahmen im energetischen Bereich unrentabel werden und trotz gesetzlicher Vorgaben nicht realisiert werden können. Zusätzlich kann es hier zu steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Kurs der Bundesregierung sich weiter deutlich von unseren europäischen Nachbarn unterscheidet. In wie weit die Politik unter diesen Umständen in der Lage ist, den Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft an die Realität anzupassen, ist kritisch zu betrachten. Unbestritten bleibt, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Erdgas mildern.

Wie bisher stellen die sogenannte Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft ganz erhebliche Herausforderungen, auch für unser Unternehmen, auf dem Weg zur sogenannten Klimaneutralität dar. Eine Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen ist zwischenzeitlich abgeschlossen worden. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen sogenannten Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Daher werden vom Vorstand wie bisher alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Schwächung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten oder den Fortbestand der Genossenschaft gefährden würden.

Mit Leerständen durch eine sinkende Nachfrage ist, auf Grund der für uns günstigen Vermietungssituation, auch zukünftig nicht zu rechnen. Durch die verhältnismäßig günstigen Mieten und dem guten Zustand unserer Wohnungen wird die Genossenschaft wie bisher kaum Vermietungsprobleme aufweisen. Die Geschäftsbesorgung für ein anderes Unternehmen wird weiterhin zu einer positiven Beeinflussung unserer Ertragslage führen.

Durch den Anstieg der EZB-Leitzinsen hat sich die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Prolongation bestehender Darlehen deutlich verteuert. Es besteht daher ein signifikantes Zinsänderungsrisiko. Im Bereich unserer Genossenschaft wirken die recht gleichmäßige Verteilung der Zinsbindungsfristen und die eventuelle Nutzung von fällig werdenden Bau-sparverträgen diesen Zinsänderungsrisiken entgegen.

Zusammenfassend sind zwar akut keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, jedoch sind offenkundig entwicklungsbeeinträchtigende Risiken vorhanden, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-,

Finanz- und Ertragslage führen könnten. Dabei darf nicht unerwähnt bleiben, dass besagte Risiken zum einen nicht unerheblichen Teil von politischen Entscheidungen geprägt sind.

4. Prognosebericht

Wie bisher gilt für die weitere Entwicklung der Genossenschaft, dass insbesondere die laufende Anpassung unseres Bestandes an die Bedürfnisse unserer Klientel, unter Beibehaltung von fairen, zumeist günstigen Mieten, Vorrang vor der kurzfristigen Stichtagsbeurteilungen von Geschäftsverläufen hat, ohne dabei die langfristige Wirtschaftlichkeit unseres Handelns aus den Augen zu verlieren. Investitionen in den Bestand werden in den nächsten Jahren deutlich Vorrang vor Neubautätigkeit haben. Allerdings werden Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen (z. B. weitere Wärmdämmungen, Heizungsumstellungen / -erneuerungen) nur in einem überschaubaren Rahmen vorgenommen werden, solange nicht endgültig klar ist, mit welchem Wärmeträger wir für unsere Objekte planen müssen.

Für das Geschäftsjahr 2024 rechnen wir laut Wirtschaftsplan mit Mieterträgen von 1.886,51 T€, Zinsaufwendungen von 131,37 T€ und planen die Kosten für Instandhaltung mit 803,91 T€. Als Jahresergebnis rechnen wir, auch bedingt durch einen Verkaufserlös, mit einem Betrag von 260,45 T€. Dabei haben wir den genannten Verkaufserlös mit 200,00 T€ (Verkaufssumme abzüglich des Restbuchwertes) angesetzt. Die Auswirkung und die Tragweite der weltpolitischen Lage ist für unsere Genossenschaft nicht vorhersehbar. Darüber hinaus machen es auch im Inland getroffene politischen Entscheidungen schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Dementsprechend kann es zu Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen kommen.

Wedel, den 06. Mai 2024

Der Vorstand

Dehn

Mach

Zacher

VI.

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang

der

EIGENHEIM

Wohnungsgenossenschaft eG

Rudolf-Breitscheid-Straße 14a
22880 Wedel

GNR 111
Amtsgericht Pinneberg

Aktivseite	Bilanz zum 31. Dezember 2023		
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		5.276,97	1.330,37
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	13.167.941,02		13.525.345,07
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	256.868,15	13.424.809,17	207.444,34
Anlagevermögen insgesamt.....		13.430.086,14	13.734.119,78
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen.....		930.207,33	813.337,69
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung.....	30.569,75		53.817,69
2. Sonstige Vermögensgegenstände.....	25.326,49	55.896,24	47.098,75
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten.....	353,03		17.823,40
2. Bausparguthaben.....	254.536,68	254.889,71	206.318,43
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten.....	83.541,59		
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten.....	1.932,24	85.473,83	85.550,44
Bilanzsumme.....		14.756.553,25	14.958.066,18

Bilanz zum 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr		Passivseite
	€	€	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder.....	22.880,00		15.340,00
2. der verbleibenden Mitglieder.....	1.200.420,00		1.193.140,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen.....	13.780,00	1.237.080,00	2.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr: 1.560,00 €)			
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage.....	769.528,81		769.528,81
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr: 10.000,00 €)			
2. Andere Ergebnismrücklagen.....	565.982,23	1.335.511,04	647.982,23
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr: 49.000,00 €) entnommen: 82.000,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag.....	11.556,37		6.867,16
2. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	-57.108,31		98.828,21
3. Einstellung (-) in / Entnahmen (+) aus Ergebnismrücklagen.....	82.000,00	36.448,06	-59.000,00
Eigenkapital insgesamt.....		2.609.039,10	2.675.286,41
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen.....		70.645,47	108.846,72
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten.....	10.615.486,80		11.088.153,93
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	84.115,72		94.737,07
3. Erhaltene Anzahlungen.....	1.073.681,54		837.979,10
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	56.106,96		16.890,67
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	230.759,15		124.951,10
6. Sonstige Verbindlichkeiten.....	7.819,33	12.067.969,50	5.751,53
davon aus Steuern: 2.773,17 € (Vorjahr: 2.457,27 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		8.899,18	5.469,65
Bilanzsumme.....		14.756.553,25	14.958.066,18

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1.1.2023 bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung.....	2.645.975,71		2.673.492,39
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen.....	13.459,08	2.659.434,79	16.159,08
2. Erhöhung (+) oder Verringerung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen.....		116.869,64	-33.450,16
3. Sonstige betriebliche Erträge.....		30.743,34	29.856,90
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung..	1.669.787,73		1.563.157,78
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen.....	1.111,11	1.670.898,84	1.022,22
Rohergebnis		1.136.148,93	1.121.878,21
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter.....	249.590,46		209.703,76
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung.....	60.276,65	309.867,11	49.387,76
davon für Altersversorgung: 1.890,00 € (Vorjahr: 2.040,00 €)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen.....		410.416,33	429.861,21
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen.....		237.738,88	107.129,78
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....		528,74	201,77
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....		144.576,42	135.982,02
10. Ergebnis nach Steuern.....		34.078,93	190.015,45
11. Sonstige Steuern.....		91.187,24	91.187,24
12. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)		-57.108,31	98.828,21
13. Gewinnvortrag		11.556,37	6.867,16
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen.....		0,00	59.000,00
15. Entnahmen aus Rücklagen		-82.000,00	0,00
16. Bilanzgewinn.....		36.448,06	46.695,37

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu - um planmäßige Abschreibungen geminderte - Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Dabei wurde eine Nutzungsdauer von 3 Jahren zugrunde gelegt. Immaterielle Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis 800,00 € wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Das **Sachanlagevermögen** ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Dazu gewährte Zuschüsse sind abgesetzt. Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten des Jahres 2023 einbezogen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Bei Wohnbauten, die bis 1954 fertiggestellt wurden, liegt eine Nutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde, bei den übrigen Verwaltungeinheiten beträgt die voraussichtliche Nutzungsdauer 80 Jahre.

Bei umfassenden Modernisierung wird die tatsächliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer anhand des jeweiligen Modernisierungsgrades neu bestimmt. Nachträgliche Herstellungskosten auf Grund von umfassenden Modernisierungen werden bei den Abschreibungen ganzjährig berücksichtigt.

Garagenbauten und Kraftfahrzeugabstellplätze wurden in 20 Jahren und ab 1992 fertiggestellte Kraftfahrzeugabstellplätze und Außenanlagen in 10 bzw. 15 Jahren abgeschrieben.

Ausstattungen (Einbauküchen) werden ab dem Jahr 2017 als Betriebsausstattung erfasst (vormals Gebäudebestandteil) und über 10 Jahre abgeschrieben.

Für die übrige Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde von einer Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren ausgegangen.

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis 800,00 € wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von 800,01 € bis 1.000,00 € werden über die gewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Beim **Umlaufvermögen** wurden die unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten bewertet. Das strenge Niederwertprinzip wurde beachtet.

Forderungen, übrige Vermögensgegenstände und liquide Mittel wurden mit ihrem Nennbetrag angesetzt. Bestehenden Risiken wurden durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Unter den **Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** ausgewiesene Unterschiedsbeträge zwischen Auszahlungs- und Erfüllungsbetrag einer Verbindlichkeit werden nach den Zinsbindungsfristen bzw. Laufzeiten für die entsprechenden Darlehen abgeschrieben.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01.2023	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.2023	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2023	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung d. Ab- schreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€		€
Immaterielle Vermögensgegenstände	27.167,52	7.063,16	2.759,31	0,00	0,00	31.471,37	25.837,15	3.116,56	2.759,31	26.194,40	5.276,97	1.330,37
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten....	23.660.405,83	0,00	0,00	0,00	0,00	23.660.405,83	10.135.060,76	357.404,05	0,00	10.492.464,81	13.167.941,02	13.525.345,07
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	337.227,60	99.319,53	26.904,69	0,00	0,00	409.642,44	129.783,26	49.895,72	26.904,69	152.774,29	256.868,15	207.444,34
	23.997.633,43	99.319,53	26.904,69	0,00	0,00	24.070.048,27	10.264.844,02	407.299,77	26.904,69	10.645.239,10	13.424.809,17	13.732.789,41
Anlagevermögen insgesamt	24.024.800,95	106.382,69	29.664,00	0,00	0,00	24.101.519,64	10.290.681,17	410.416,33	29.664,00	10.671.433,50	13.430.086,14	13.734.119,78

2. Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen **unfertigen Leistungen** beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.
3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden - wie im Vorjahr - nicht.
4. Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
5. In den **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind Disagien in Höhe von € 83.541,59 (Vorjahr € 85.550,44) enthalten.
6. Rücklagenspiegel

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des VJ €	Einstellung im GJ €	Entnahme für das GJ €	Bestand am Ende des GJ €
a) gesetzliche Rücklage.....	769.528,81	0,00	0,00	769.528,81
b) andere Ergebnisrücklagen.....	647.982,23	0,00	82.000,00	565.982,23
Gesamtbetrag.....	1.417.511,04	0,00	82.000,00	1.335.511,04

7. In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten:
 - a) Rückstellung für Hausbewirtschaftung (€ 27.008,47)
 - b) Rückstellung für Prüfungskosten (€ 12.000,00)
 - c) Rückstellung für eigene Abschlusskosten (€ 10.975,00)

8. In den **Verbindlichkeiten** sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

9. Die Fristigkeiten der **Verbindlichkeiten** sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Davon				Art der Sicher- ung **
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon über 5 Jahre €	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten..... (Vorjahr*)	10.615.486,80 (11.088.153,93)	812.624,52 (865.007,00)	9.802.862,28 (10.223.151,93)	8.136.681,30 (8.957.559,11)	10.223.189,35 (11.042.859,04)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern..... (Vorjahr*)	84.115,72 (94.737,07)	10.714,57 (10.983,30)	73.401,15 (84.115,72)	29.594,06 (40.689,87)	84.115,72 (94.737,07)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen..... (Vorjahr*)	1.073.681,54 (837.979,10)	1.073.681,54 (837.979,10)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung... (Vorjahr*)	56.106,96 (16.890,67)	56.106,96 (16.890,67)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen..... (Vorjahr*)	230.759,15 (124.951,10)	230.759,15 (124.951,10)				
Sonstige Verbindlichkeiten..... (Vorjahr*)	7.819,33 (5.751,53)	7.819,33 (5.751,53)				
Gesamtbetrag.....	12.067.969,50	2.191.706,07	9.876.263,43	8.166.275,36	10.307.305,07	GPR

* Vorjahreszahlen stehen in Klammern.

** GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen € 803.847,13 abgerechnete Nebenkosten sowie € 13.459,08 Erträge aus der Geschäftsbesorgung für Dritte
2. Unter den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind Erstattungen aus Versicherungsschäden in Höhe von € 7.895,16, Erträge aus Mieterbelastungen in Höhe von € 4.286,77, Erstattungen von Aufwendungen für Personalgestaltung in Höhe von € 4.121,54, Erträge aus Miet- u. Räumungsklagen in Höhe von € 3.040,60 sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 3.819,99 enthalten.
3. Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten im Wesentlichen Betriebskosten (€ 948.874,30) und Aufwendungen für die Instandhaltung (€ 719.286,30).
4. In den **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind Raumkosten für Geschäftsräume in Höhe von € 87.573,02 und Kosten für die eigene EDV-Anlage in Höhe von € 41.698,48 enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten **Arbeitnehmer** betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter.....	-	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, Reinigungspersonal, etc.....	1	2

2. Mitgliederbewegung

Anfang 2023.....	755
Zugang 2023.....	32
Abgang 2023 (inkl. Tote früherer Jahre).....	22
Ende 2023.....	765
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um€	7.280,00

3. Name und Anschrift des zuständigen **Prüfungsverbandes**:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

4. Mitglieder des **Vorstandes** (Vor- und Zuname):

Gerhard Dehn	nebenamtlich
Jörg Mach	hauptamtlich
Michael Zacher	nebenamtlich

5. Mitglieder des **Aufsichtsrates** (Vor- und Zuname):

Manfred Nagel	Vorsitzender
Katharina Puls	
Michael Jürß	
Maik Pigors	
Svea Wichmann	

E. Weitere Angaben

1. Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns in Höhe von € 36.448,06:

a) Ausschüttung Dividende 3,00 % auf € 1.193.140,00.....	€	35.794,20
b) Vortrag auf neue Rechnung.....	€	653,86

Wedel, den 06.05.2024

(Der Vorstand)

Dehn

Mach

Zacher



Mitglied
der Wohnungswirtschaft
Norddeutschland