

Bericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2023

Vermögenslage

Im Anlagevermögen wurden im Geschäftsjahr 2023 Modernisierungskosten in Höhe von rd. 4.708 T€ nach den geltenden Bilanzierungsrichtlinien aktiviert. Die Aktivierungen betrafen hauptsächlich die komplette Modernisierung von mehreren Bestandswohnungen (340 T€) und der Großmodernisierung der Ellmendinger Str. 5a-d (29 T€) sowie dem 2. Bauabschnittes des Neubaus Schinnrainstr. 14-20 (4.340 T€).

Auf der Grundlage der durchgreifenden Wertverbesserungen wurde die Restnutzungsdauer der modernisierten Gebäude neu berechnet und die Abschreibungssätze entsprechend angepasst.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Abschreibungen für Alterswertminderung auf den Gebäudebestand der Genossenschaft in Höhe von rd. 542 T€ vorgenommen. Sie haben sich um rd. 72 T€ gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Der unter den Sachanlagen bilanzierte Wert der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten beträgt nach Saldierung der Zu- und Abschreibungen rd. 22.687 T€ (Vorjahr: 18.520 T€).

Der Bilanzausweis für Betriebs- und Geschäftsausstattung erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 4 T€ auf rd. 17 T€.

Die Mitgliedschaft der Neusiedlung Durlach eG bei der Volksbank Karlsruhe eG in Höhe von 300,00 € ist unter der Bilanzposition Finanzanlagen ausgewiesen.

Das Anlagevermögen wird am 31.12.2023 in der Bilanz mit rd. 22.730 T€ ausgewiesen. Es hat sich nach Zu- und Abschreibungen im Bereich der Sachanlagen und der Anlagen im Bau um rd. 960 T€ erhöht.

Im Umlaufvermögen sind unter den unfertigen Leistungen noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 489 T€ ausgewiesen. Sie haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 60 T€ erhöht.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände bilanzieren mit rd. 31 T€. Sie beinhalten u.a. Forderungen aus rückständigen Mieten.

Die flüssigen Mittel betragen am 31.12.2023 rd. 615 T€.

Das gesamte Umlaufvermögen beträgt am 31.12.2023 insgesamt rd. 1.135 T€. Es hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 141 T€ verringert.

Die Vermögenslage ist entsprechend den beschriebenen Veränderungen im Anlage- und Umlaufvermögen nach wie vor sehr gut.

Kapitallage

Unter Berücksichtigung der Entwicklung bei den Geschäftsguthaben, dem Gewinnvortrag aus dem Geschäftsjahr 2022, der Zuführung in die Ergebnismittelrücklagen und dem erwirtschafteten Jahresüberschuss hat sich das bilanzielle Eigenkapital um rd. 485 T€ auf rd. 7.879 T€ erhöht.

Die Eigenkapitalquote der Neusiedlung Durlach eG beträgt 33,01 % gemessen an der Bilanzsumme und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um 0,93 % erhöht. Entsprechende Rückstellungen in Höhe von 32 T€ wurden für zu erwartende Prüfungskosten, Kosten für die Veröffentlichung des Jahresabschlusses und der Prüfungsbescheinigung, Kosten der Mitgliederversammlung, Kosten für Urlaubsverpflichtungen sowie Kosten der Energieversorgung gebildet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich um rund 249 T€ auf 13.987 T€ gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gegeben.

Der Genossenschaft stehen zur Durchführung der erforderlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie zur Erfüllung der sonstigen finanziellen Verpflichtungen liquide Mittel sowie freie Kreditlinien in erforderlichem Maß zur Verfügung.

Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft ist maßgeblich durch die Höhe der Umsatzerlöse einerseits sowie durch die Höhe der Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung andererseits geprägt.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen insgesamt 2.175 T€. Sie gliedern sich in Mieteinnahmen in Höhe von rd. 1.649 T€ und abgerechneten Betriebskosten in Höhe von rd. 526 T€ auf.

Die sonstigen betrieblichen Erträge waren mit rd. 47 T€ bilanziert und ergaben sich hauptsächlich durch Versicherungserstattungen und Auflösungen aus Rückstellungen. Diese haben sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 13 T€ erhöht.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung belaufen sich zum 31.12.2023 auf rd. 694 T€. Sie haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 86 T€ verringert.

Die Personalkosten haben sich mit 243 T€ um 18 T€ im Vergleich zum Vorjahr erhöht.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen haben sich um rd. 68 T€ auf rd. 545 T€ erhöht. Davon entfallen 542 T€ auf Abschreibungen auf Grundstücke und Gebäude.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen rd. 123 T€. Sie beinhalten im Wesentlichen Post- u. Fernspreckgebühren, Raumkosten für die Geschäftsräume, Kosten der EDV, Kosten der Mitgliederversammlung und des Aufsichtsrates, Prüfungskosten, Verbandsbeiträge, Geschäftsversicherungen und ähnliches.

Die Entschuldung der bestehenden Kredite wurde im Geschäftsjahr weiter fortgesetzt. Nach planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen haben sich Zinsaufwendungen von rd. 90 T€ ergeben. Diese haben sich gegenüber dem Vorjahr um 14 T€ erhöht.

Die Grundsteuer bilanziert mit rund 60 T€.

Die Neusiedlung Durlach eG hat im Geschäftsjahr 2023 unter Berücksichtigung aller Aufwendungen und Erträge vor Einstellung in die Ergebnisrücklagen einen Jahresüberschuss in Höhe von rd. 474 T€ erzielt.

Daraus werden satzungsgemäß 47.500 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Dies entspricht gerundet 10 % des Jahresüberschusses.

Aus dem Jahresüberschuss werden ferner 410 T€ in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Die Neusiedlung Durlach eG hat somit unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages das Geschäftsjahr 2023 mit einem Bilanzgewinn von 31.332,53 € abgeschlossen.

Über die Verteilung des Bilanzgewinnes beschließt die Mitgliederversammlung.

Risiko und Chancenbewertung

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft war in den vergangenen Jahren hauptsächlich auf die Bestandserhaltung und Bestandsmodernisierung ausgerichtet, um die nachhaltige Vermietbarkeit der Wohnungen zu sichern. Außerdem wurde der zweite Bauabschnitt „Schinnrainstr. 14“ mit 14 weiteren Wohnungen abgeschlossen.

Den mittelfristigen Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf hat die Genossenschaft im Rahmen einer Bestandsanalyse ermittelt. Gesetzliche Auflagen zur Energieeinsparung und die teilweise notwendige Verbesserung des Ausstattungsstandards unserer Gebäude und Wohnungen erfordern eine regelmäßige Überprüfung und permanente Fortschreibung der auszuführenden Maßnahmen.

Der Vorstand erstellt daraus in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat Investitionspläne, in denen die Durchführung der erforderlichen Arbeiten sowie die dafür aufzuwendenden Kosten dokumentiert sind. Sie werden regelmäßig aktualisiert und überwacht. Das Budget der Investitionspläne orientiert sich dabei streng an den wirtschaftlichen Möglichkeiten der Genossenschaft.

Die Zahl der Wohnungskündigungen ist im Geschäftsjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr auf einem normalen Niveau mit 18 Kündigungen geblieben. Allerdings ist nach wie vor auf Grund der bestehenden Altersstruktur und der erforderlichen beruflichen Flexibilität unserer Mieter zu erwarten, dass die Fluktuation ähnlich bleibt. Wir rechnen somit auch in den kommenden Jahren mit einem hohen Maß an erforderlichen Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf an unseren Gebäuden und Wohnungen.

Zusätzliche Maßnahmen wie die Erneuerung veralteter Fenster, die damit verbundene Erstellung und Umsetzung von Lüftungskonzepten innerhalb der Wohnungen, die Dämmung von Keller- und Speicherdecken werden erforderlich.

Die Neusiedlung Durlach eG prüft regelmäßig Ihre Finanz- und Ertragskraft, um die satzungsgemäße Aufgabe der Bewirtschaftung des eigenen Gebäude- und Wohnungsbestandes auch zukünftig erfüllen zu können.

Die Durchschnittsmiete des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes liegt am 31.12.2023 bei monatlich 6,81 €/m². Die Genossenschaft ist nach wie vor bestrebt, preiswerte Mietwohnungen für ihre Mitglieder anzubieten. Um die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung nachhaltig decken zu können, kann der Vorstand jedoch Mieterhöhungen im erforderlichen Umfang ggfs. nicht ausschließen.

Ein Zinsänderungsrisiko besteht auf Grund der fortschreitenden Entschuldung nicht.

Mietrückstände sind nur in geringem Umfang zu verzeichnen. Das Mahnwesen wird straff geführt, rückständige Zahlungen ggfs. gerichtlich eingefordert.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend. Es sind mittelfristig keine Risiken erkennbar, die die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft bei der bestehenden Vermögens- und Finanzlage nachhaltig beeinträchtigen können.

Der Vorstand ist in der Lage, bestandsgefährdende Entwicklungen rechtzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die genossenschaftliche Handlungsfähigkeit dauerhaft zu gewährleisten.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder liegt bei 510.900 € und hat sich zum Vorjahr um rund 21 T€ erhöht.

Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2023

Vorstand und Aufsichtsrat können der Mitgliederversammlung nach einem zufriedenstellenden Geschäftsverlauf eine Dividendenausschüttung von 4 % zur Beschlussfassung empfehlen.

Neubaumaßnahme Schinnrainstraße

Wie in den letzten Mitgliederversammlungen bereits zu diesem Thema berichtet wurde, ist die Neubaumaßnahme weiter fortgeschritten. Nachdem der 1. Bauabschnitt mit den Häusern B und C zum April 2021 fertiggestellt wurde, sind die Wohnungen und die Tiefgaragenstellplätze seit Mitte 2021 vollständig vermietet, wobei wir trotz vergünstigten Mietpreisen mehrere Absagen von Bewerbern hatten. Der 1. Bauabschnitt konnte mit Gesamtkosten von ca. 8,5 Mio. € abgeschlossen werden.

Der 2. Bauabschnitt wurde mit dem Abriss des Bestandsgebäudes Schinnrainstr. 14-16 im Mai 2021 begonnen. Dieser erfolgte durch die Fa. Joos, welche auch die Tiefbauarbeiten und die Spundung ausgeführt haben. Seit Sommer 2021 wurden die Rohbauarbeiten – wie beim 1. Bauabschnitt – durch die Fa. Trautmann durchgeführt und wurden im April 2022 abgeschlossen.

Die Arbeiten für den 2. Bauabschnitt wurden fast ausschließlich von den Firmen des 1. Bauabschnitts ausgeführt. Wir mussten allerdings mit Kostensteigerungen gegenüber dem 1. Bauabschnitt von 10 – 20 % rechnen.

Die Fertigstellung des 2. Bauabschnitts wurde im Februar 2023 abgeschlossen und die ersten Wohnungen zum 01.03.2023 bezogen. Der 2. Bauabschnitt wurde nun abgerechnet und die Kosten belaufen sich auf ca. 4,6 Mio. €. Somit ergeben sich Gesamtkosten für die komplette Neubaumaßnahme „Schinrainstr. 14-20“ in Höhe von ca. 13,1 Mio. €.

Instandhaltung und Modernisierung

Die Neusiedlung Durlach eG – Baugenossenschaft ist gemäß §§ 5 und 6 KstG als Vermietungsgenossenschaft anerkannt und bewirtschaftet in der Hauptsache ihren eigenen Gebäude- und Wohnungsbestand sowie ihre sonstigen Nutzungseinheiten.

Die Baugenossenschaft hat im Geschäftsjahr mehrere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Substanzerhaltung und Substanzverbesserung durchgeführt. Modernisierungsmaßnahmen beinhalten Verbesserungen des Ausstattungsstandards einzelner Wohnungen, von Gebäudeteilen oder von Gebäuden insgesamt. Sie orientieren sich einerseits an einem von Aufsichtsrat und Vorstand festgelegten Standard, andererseits muss den Veränderungen auf dem örtlichen Mietwohnungsmarkt Rechnung getragen werden.

Erforderliche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden in Investitions- und Finanzplänen dokumentiert. Dabei werden neben den Entwicklungen des örtlichen Mietwohnungsmarktes auch die gesetzlichen Bestimmungen und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden auf Grund von Wohnungskündigungen mehrere Wohnungen komplett saniert. Der bestehende Ausstattungsstandard war für eine Wiedervermietung unzureichend. Die Modernisierungsmaßnahmen umfassten die Badsanierung, den Einbau von Gasetagenheizungen sowie die Verbesserung der Elektro- und Multimedia- sowie der Sanitärinstallation und den Einbau neuer Fußböden.

Nach den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen ist die Vermietung der betreffenden Wohnungen zu marktüblichen bzw. im Rahmen des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Karlsruhe festgelegten Mietpreisen langfristig gesichert.

Bei Wohnungen, welche mit Wohnberechtigungsscheinen vermietet werden konnten, wurden Fördermittel sowohl des Landes BW als auch der Stadt Karlsruhe beantragt bzw. bewilligt.

Einige Wohnungen konnten auf Grund des zeitgemäßen Ausstattungsstandards ohne Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen wieder vermietet werden. Das Baubüro in einer leerstehenden Wohnung in der Hauptbahnstraße wurde aufgelöst und die Wohnung wieder vermietet. 3 Wohnungssanierungen aus im Jahr 2023 gekündigten Wohnungen wurden aus Gründen der Liquidität bis ins Jahr 2024 zurückgestellt.

Der Kostenaufwand für Komplettsanierungen von Wohnungen ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Im Jahr 2016 betragen diese zwischen 40 T € und 50 T €. Inzwischen liegen die Kosten zwischen ca. 70 T € und 80 T €.

Für allgemeine Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind im Geschäftsjahr 2023 rd. 212 T€ angefallen. Im Vorjahr waren dies 348 T€.

Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden auch in den kommenden Jahren in erheblichem Umfang am Gebäude- und Wohnungsbestand der Neusiedlung Durlach eG. erforderlich. Insbesondere auch unter dem Aspekt, dass der Gesetzgeber die Auflagen von Energieeinsparmaßnahmen zunehmend verschärft und neue Gesetze in Kraft getreten sind.

Gebäude- und Wohnungsbestand / Wohnungsvermietung

In der nachfolgenden Tabelle sind die Bestandswohnungen, Garagen und Abstellplätze sowie die gekündigten Miet- und Nutzungsverhältnisse im Geschäftsjahr dargestellt.

Wohnungen nach Anzahl der Zimmer	Bestand am 31.12.2023	Kündigungen im Geschäftsjahr 2023	Kündigungen im Vorjahr
1-Zi.-Wohnungen	0	0	0
2-Zi.-Wohnungen	154	10	12
3-Zi.-Wohnungen	154	6	5
4-Zi.-Wohnungen	22	2	0
Anzahl	330	18	17
Garagen	32	4	1
Tiefgaragenstellplätze	48	4	3
Abstellplätze	45	3	1
Anzahl	125	11	5

5 Mietverhältnisse wurden auf Grund des hohen Alters, Pflegebedürftigkeit und 5 Mietverhältnisse auf Grund vom Tod der Mieter gekündigt. 4 Mietverhältnisse wurden auf Grund von beruflichen oder privaten Gründen beendet. 4 Mieter sind innerhalb des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes umgezogen.

Die Fluktuationsrate der Mieter in der Genossenschaft belief sich im Geschäftsjahr 2023 auf 4,55 %. Im Vorjahr lag sie bei 5,38 %.

Die Nachfrage nach unseren Genossenschaftswohnungen war auch im Geschäftsjahr ungebrochen. Bei der Wohnungszuweisung muss mit längeren Wartezeiten gerechnet werden. So wurden im Geschäftsjahr zu den 28 Wohnungsneuvermietungen noch 40 Bewerber neu auf unserer Interessentenliste aufgenommen.

Die Erlösschmälerungen durch Leerstand haben sich verringert. Der Wert lag bei 40 T€ (im Vorjahr bei 43 T€).

Gestiegene Lohn- und Materialkosten, sowie die Erhöhung der Energie- und Rohstoffpreise, aber auch nachhaltig hoher Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf führten zu Kostensteigerungen in allen Bereichen der Hausbewirtschaftung.

Das Verhältnis der Einnahmen und Ausgaben sowie die Einhaltung der Investitions- und Finanzpläne werden vom Vorstand der Genossenschaft regelmäßig überwacht. Die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Finanzierungs-, Verwaltungs- und Betriebskosten werden auf die Möglichkeit von Kosteneinsparungen hin geprüft. Gegebenenfalls werden erforderliche Mietanpassungen vorgenommen, um steigende Aufwendungen zu decken.

Mitgliederbestand

Nachfolgend ist die Veränderung der Anzahl der Mitglieder und der Geschäftsanteile, sowie der Geschäftsguthaben im Geschäftsjahr 2023 sowie im Vorjahr dargestellt.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat zum 31.12.2023 510.900,00 € betragen. Damit hat sich das Geschäftsguthaben gegenüber dem Vorjahr um 21.100,00 € erhöht.

	Anzahl Mitglieder	Vorjahr	Anzahl Anteile	Vorjahr
Stand 01.01.2023	639	602	4903	4683
Zugang	67	57	440	367
Abgang durch Anteilskündigung	0	0	0	0
Abgang durch Kündigung	13	11	117	87
Abgang durch Übertragung	0	1	0	7
Abgang durch Tod	13	8	105	53
Abgang durch Ausschluss	0	0	0	0
Stand 31.12.2023	680	639	5121	4903

Organmitglieder:

Mitglieder des Vorstandes

Torsten Frei
Thomas Hartmann

Generalbevollmächtigter

Uwe Volk

Mitglieder des Aufsichtsrates

Heinrich Hartig (Vorsitzender)
Tobias Jarnot (stv. Vorsitzender)
Nicolas Meisterhans (Schriftführer)
Margit Spoth-Jaki (stv. Schriftführerin)
Bernd Volkmann
Günther Bräutigam
Oliver Kramer
Michael Töpfer (seit der Mitgliederversammlung am 09.05.2023)

Die Amtszeit des mit * gekennzeichneten Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedes ist abgelaufen und kann lt. Satzung altersbedingt nicht mehr gewählt werden.

Dem Prüfungsausschuss gehörten Frau Spoth-Jaki und die Herren Meisterhans und Jarnot an.

Mitglieder des Bauausschusses waren Frau Spoth-Jaki und die Herren Kramer, Volkmann, Bräutigam, Töpfer und Hartig.

Ausblick und Dank

Die Neusiedlung Durlach eG -Baugenossenschaft- hat im Geschäftsjahr 2023 ein zufriedenstellendes Ergebnis erzielt.

Auch im Geschäftsjahr 2023 wurden hohe Investitionen in den Wohnungsbestand getätigt, wodurch jedoch nach wie vor keine bestandsgefährdenden Risiken verbunden sind. Sollte sich die Entwicklung so weiter fortsetzen, lassen die angefallenen und noch geplanten Investitionen eine positive Ertrags- und gesicherte Finanzlage für das Geschäftsjahr 2024 erwarten. Jedoch erfordern die neuen Gesetzgebungen und die aktuellen Entwicklungen, z. B. der Inflationsrate, für die kommenden Jahre ein Überdenken bzw. Anpassen des bisherigen Sanierungs-, Bestandserhaltungs- und Bestandsentwicklungskonzeptes der Genossenschaft.

Eine Ausweitung der derzeitigen Geschäftsfelder ist nicht vorgesehen.

Der Vorstand dankt allen Mitgliedern und Mietern, dem Aufsichtsrat der Genossenschaft, sowie den Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit und das entgegengebrachte Vertrauen. Wir freuen uns, dass Sie damit zu unserer erfolgreichen unternehmerischen Tätigkeit beitragen haben.

Karlsruhe-Durlach, den 09.04.2023

gez. Frei

gez. Hartmann