

WOHN BAU eG

Gut und sicher wohnen.

GESCHÄFTSBERICHT 2023



INHALTSVERZEICHNIS

Lagebericht 2023	4
1. Gegenstand des Unternehmens	4
2. Geschäftsverlauf	4
2.1 Entwicklungen im Wohnungsbestand	5
Bestandsentwicklung	5
Fluktuation	5
Vermietungsstand	6
Mietenentwicklung	6
Instandhaltung und Modernisierung	7
2.2 Entwicklung des Mitgliederbestandes	9
2.3 Entwicklung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft	9
Geschäftsergebnis	9
Ertragslage	10
Vermögenslage	12
Finanzlage	13
Finanzielle Leistungsindikatoren	14
3. Risikobericht	16
3.1 Risikomanagement	16
3.2 Risiken der künftigen Entwicklung	16
3.3 Chancen der künftigen Entwicklung	17
4. Finanzinstrumente	18
5. Prognosebericht	19
Bilanz zum 31. Dezember 2023	21
Aktiva	21
Passiva	22
Gewinn- und Verlustrechnung	23

Anhang 2023	24
A. Allgemeine Angaben	24
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	25
C. Erläuterungen zur Bilanz	26
Entwicklung des Anlagevermögens	28
Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten	29
D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	30
E. Sonstige Angaben	30
Arbeitnehmer	30
Mitgliederbewegung	30
Sonstige finanzielle Verpflichtungen	30
Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes	31
Vorstand	31
Aufsichtsrat	31
F. Weitere Angaben	31
Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses	31



LAGEBERICHT 2023

1. GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

Gegenstand der WohnBau eG ist die Errichtung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb und die Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nut-

zungsformen. Kerntätigkeit ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Wohnhäusern für die Mitglieder.



2. GESCHÄFTSVERLAUF

Die Weltwirtschaft stabilisiert sich auf niedrigem Niveau. In den USA wird die Erreichbarkeit der 2%-Inflationsmarke für Mitte 2024, für Europa gegen Ende 2024 erwartet.

Während sich die durch die Pandemie unterbrochenen Lieferketten weitgehend erholt haben, zeigt das globale Verarbeitende Gewerbe angesichts des schwachen Produktivitätswachstums, des Auslaufens der Stützungsmaßnahmen im Zuge der Covid-Krise und der schwierigen finanziellen Bedingungen Schwächen. Darüber hinaus haben die nach der Pandemie eingetretene Verschiebung der Nachfrage in Richtung des Dienstleistungssektors sowie die erhöhte Unsicherheit über die künftige geoökonomische Lage zu einer Investitionszurückhaltung geführt.

In Deutschland verlief die konjunkturelle Entwicklung 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich. Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen, der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Dennoch führten die steigenden Preise zu einem deutlichen Reallohnverlust der privaten Haushalte.

Die Ausgaben für Wohnung, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe sanken in ihrer Summe preisbereinigt leicht. Dies ist bei deutlich gestiegenen Energiekosten vor allem dem Umstand zu verdanken, dass die Nettokaltmieten in sehr viel geringerem Umfang gestiegen sind als die allgemeine Teuerung.

Nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen hat die Bundesregierung das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben.

Im Jahr 2023 wurden voraussichtlich 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlussspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14%). Für das Jahr 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Baugenehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % neu errichteter Wohnungen einbrechen. 🇩🇪

2.1. ENTWICKLUNGEN IM WOHNUNGSBESTAND

Bestandsentwicklung

Am 31.12.2023 setzte sich der immobilienwirtschaftliche Bestand unserer Genossenschaft wie folgt zusammen:

	Wohnungen	Garagen	TG-Stellplätze	Gewerbe
Goch	441	125	44	1
Kalkar	90	19	0	0
Uedem	125	41	0	0
Kleve	164	10	113	3
Gesamt	820	195	157	4

Hinzu kommen Außenstellplätze.

Die Gewerbeeinheit in Goch betrifft die Geschäftsstelle.

Im Geschäftsjahr wurde ein Reihenmittelhaus mit einer Wohnfläche von 101,80 m² veräußert.

Die Wohnflächen betragen zum Bilanzstichtag somit 57.474,27 m² (Vorjahr 57.576,07 m²).

Die Miet-Gewerbeflächen für drei vermietete Lokale (ohne Geschäftsstelle) betragen 654,50 m². 🇩🇪

Fluktuation

Die Anzahl der Beendigungen von Mietverhältnissen für Wohnungen und die entsprechende Fluktuationsquote stellten sich im Berichtszeitraum und in den Vorjahren wie folgt dar:

	2023	2022	2021	2020	2019
Auszüge	59	66	82	96	81
Fluktuationsquote	7,2%	8,0%	10,0%	11,7%	10,1%

Die Fluktuation befindet sich im Berichtsjahr somit im mehrjährigen Vergleich auf einem unterdurchschnittlichen Niveau. 🇩🇪

Vermietungsstand

Zum Ultimo des Berichtsjahres ist die Zahl der Leerstände im Vergleich zum Vorjahr geringer und befindet sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Sämtliche unvermieteten Wohnungen waren zum Stichtag modernisierungs- bzw. renovierungsbedingt nicht vermietet. Somit standen zum Stichtag keine vermietbaren Wohnungen marktbedingt leer. Das entspricht einer bereinigten Leerstandsquote von 0,0%.

Die Leerstandszahlen zum jeweiligen Bilanzstichtag der vergangenen Jahre stellt sich wie folgt dar:

	2023	2022	2021	2020	2019
Leerstände, absolut (WE)	8	9	5	9	3
Leerstandsquote	1,0%	1,1%	0,6%	1,1%	0,4%

Die durch die Leerstände verursachten Erlösschmälerungen (Einnahmeausfall von Nettomieten) betragen 0,82%. 

Mietenentwicklung

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete des verbleibenden Bestandes ohne Betriebskosten belief sich im Geschäftsjahr auf € 6,47/m² (Vorjahr € 6,43). Garagen- und Gewerbemieten sowie Mietzuschläge etc. wurden nicht in die Berechnung einbezogen. Der Wert bezieht sich auf reine Grundmieten für Wohnräume. 

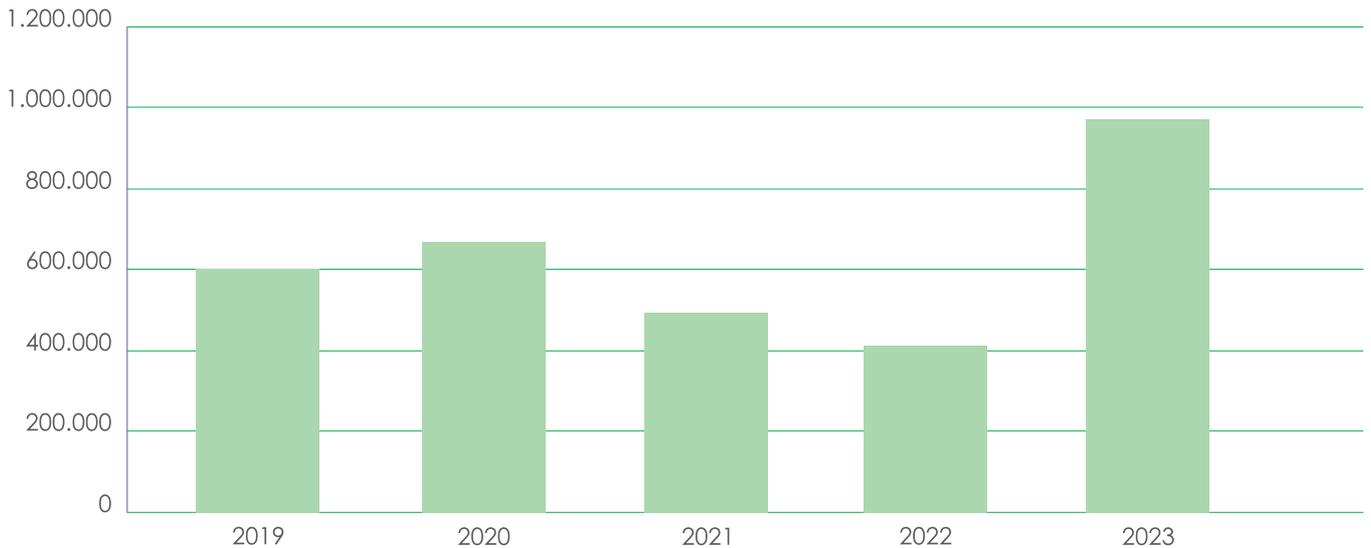


Instandhaltung und Modernisierung

Die nachhaltige und zukunftsgerechte Entwicklung bzw. Ausrichtung des Wohnungsbestandes bildet weiterhin den Schwerpunkt der Aktivitäten unserer Genossenschaft. Zur Sicherung der Vermietbarkeit des Bestandes wurden im Geschäftsjahr 2023 für die Instandsetzung T€ 953 (Vorjahr T€ 417) aufgewen-

det. Damit wurden 20,2% der erlösten Nettomieten für die laufende Instandhaltung des Hausbestandes aufgewendet (Vorjahr 8,9%). Die Instandhaltungskosten haben sich im Vergleich der letzten Jahre wie folgt entwickelt:

Instandhaltungsaufwand



Nicht in den Instandhaltungsaufwendungen enthalten sind aktivierte Ausgaben für nachträgliche Herstellungskosten. Alle übrigen Maßnahmen, also auch viele Einzelmodernisierungen von Wohnungen, wurden als Instandhaltungsaufwand ergebniswirksam gebucht. Der Aufwand für die Einzelmodernisierung von Wohnungen hat im Berichtsjahr rund T€ 275 betragen, also ca. 28,8% der gesamten Instandhaltungsaufwendungen ausgemacht. Obwohl diese Aufwendungen für Einzelmodernisierungen im Geschäftsjahr voll ergebniswirksam gebucht wurden, so haben sie doch einen hohen investiven Charakter, da hierdurch wieder langfristig eine Qualität nahe dem Neubaustandard geschaffen wird.

Die in den vergangenen Jahren vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen begünstigen tendenziell eine abfallende Entwicklung der Instandhaltungskosten. Dem stehen, aufgrund des anherrschenden hohen Preisniveaus für Rohstoffe und Baumaterialien, steigende Aufwendungen für die

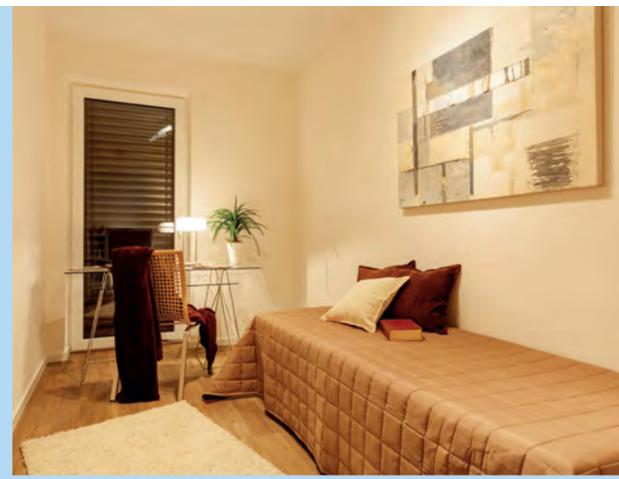
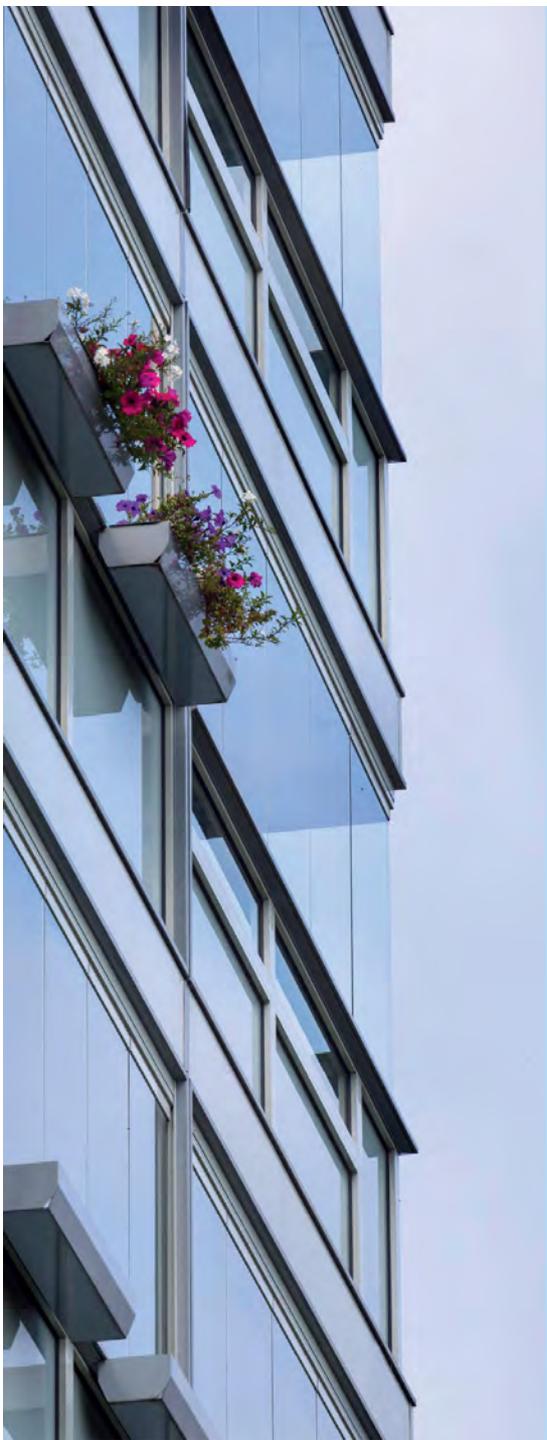
Einzelmodernisierung zu vermietender Wohnungen gegenüber.

Vor dem Hintergrund der künftigen Investitionen, welche zur Erreichung der angestrebten CO₂-Neutralität notwendig würden, ist davon auszugehen, dass die Ausgabenentwicklung zur Bestandserhaltung und den nachträglichen Herstellungskosten über dem durchschnittlichen Niveau der vergangenen Jahre liegen wird.

Größere Einzelmaßnahmen zur Instandhaltung waren nicht zu verzeichnen.

Im Gesamtbild der getätigten Instandhaltungs- und der Modernisierungsmaßnahmen werden die sehr großen Anstrengungen unserer Genossenschaft in der Objektpflege zur langfristigen Erhaltung der Vermietbarkeit deutlich. Diese Bemühungen werden in der Zukunft nach den jeweiligen Erfordernissen unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit weiter fortgesetzt.





2.2. ENTWICKLUNGEN DES MITGLIEDERBESTANDES

Die Mitgliederentwicklung im Jahr 2023 stellt sich wie folgt dar:

	Mitglieder	Anteile
Stand 31.12.2022	1.562	12.242
Korrektur (Tote früherer Jahre)	-3	-9
Stand 01.01.2023	1.559	12.233
Zugänge	73	546
Abgänge	-78	-431
Stand 31.12.2023	1.554	12.348
Veränderung	-5	155

Der Mitgliederbestand hat sich im Jahr 2023 mit einer Reduzierung von 0,3% nur unwesentlich verändert. Die gezeichneten Geschäftsanteile erhöhten sich deutlich um 1,3%.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder stiegen im Geschäftsjahr um € 61.843,90.



2.3. ENTWICKLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN LAGE DER GENOSSENSCHAFT

Geschäftsergebnis

Insgesamt hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss in Höhe von € 1.471.375,81 (Vorjahr € 1.185.854,13) erzielt. Das entspricht einer Eigenkapitalrentabilität von rd. 5,8% (Vorjahr 4,9%).

Gegenüber dem Vorjahr fielen im Jahr 2023 deutlich höhere Instandhaltungskosten an, welche das Betriebsergebnis im Wesentlichen höher belasten. Dahingegen entwickelte sich das neutrale Ergebnis deutlich positiver als im vorangegangenen Geschäftsjahr, wodurch das Jahresergebnis maßgeblich beeinflusst wurde.

Per Saldo liegt der Jahresüberschuss mit knapp 24,1% über dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt betrachtet der Vorstand das Geschäftsergebnis als sehr gut.

Das Jahresergebnis ermöglicht neben der über Jahrzehnte hinweg konstanten Gewinnausschüttung von 4% auf die Geschäftsguthaben eine erhebliche Stärkung der Eigenkapitalbasis durch eine hohe Rücklagenzuführung.



Ertragslage

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

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	6.228	6.202	26
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	8	12	-4
Andere betriebliche Erträge	53	48	5
Betriebsleistung	6.289	6.262	27
Aufwendungen Hausbewirtschaftung	2.215	1.680	535
Personalaufwand	535	412	123
Abschreibungen	1.074	1.068	6
Andere betriebliche Aufwendungen	278	232	46
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	853	912	-59
Gewinnunabhängige Steuern	129	125	4
Aufwendungen für Betriebsleistungen	5.084	4.429	655
Betriebsergebnis	1.205	1.833	-628
Neutrales Ergebnis	239	-627	866
Finanzergebnis	31	-3	34
Ertragsteuern	-4	-17	13
Jahresüberschuss	1.471	1.186	285

Das Betriebsergebnis verminderte sich um T€ 628 auf T€ 1.205. Es setzt sich aus der um T€ 27 gesteigerten Betriebsleistung und den um T€ 655 gestiegenen Aufwendungen für Betriebsleistungen zusammen.

Die Veränderungen bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung ergaben sich hauptsächlich aus geringfügig gestiegenen Erlösen aus Sollmieten. Die um T€ 535 deutlich gestiegenen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung resultieren im Wesentlichen aus den um T€ 536 angestiegenen Instandhaltungskosten.



Der geringere Zinsaufwand im Geschäftsjahr 2023 beruht hauptsächlich auf, gegenüber dem Vorjahr niedrigeren Darlehensbestand aufgrund von Tilgungen sowie eingesparter Zinsen aufgrund von Darlehensablösungen.

Der Personalaufwand im Berichtsjahr wird um knapp 29,9% höher ausgewiesen als im Vorjahr. Wesentlicher Einflussfaktor sind ganzjährige Auswirkungen aufgrund der personellen Besetzung im vorangegangenen Geschäftsjahr sowie tarifliche Gehaltsanpassungen.

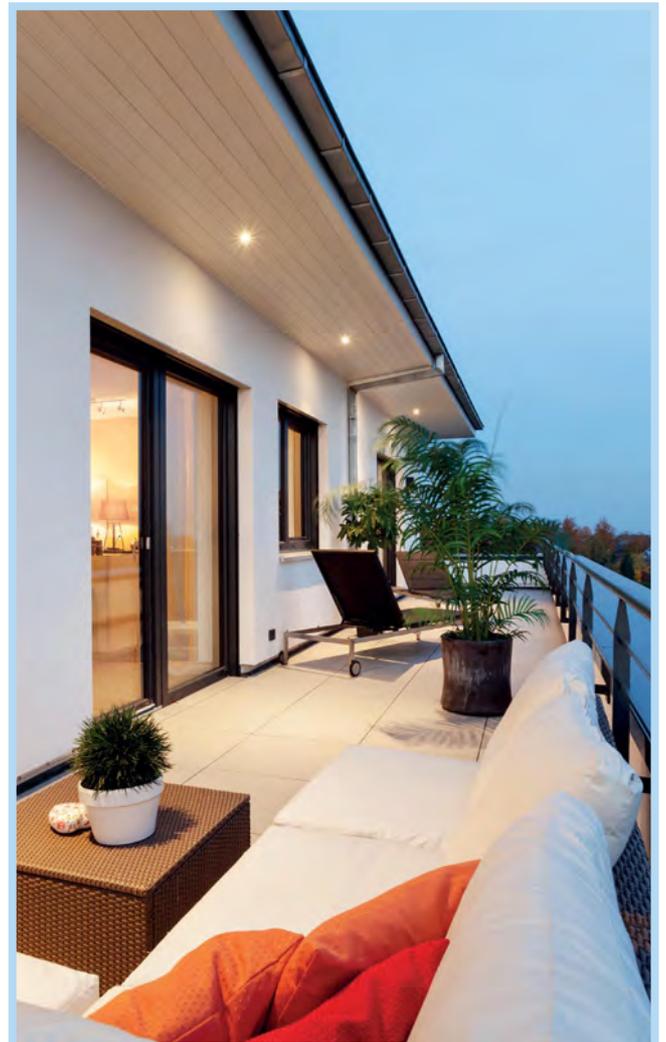
Ansonsten waren keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Die sonstigen Positionen bewegen sich im Rahmen einer üblichen Schwankungsbreite. Das Jahresergebnis wird im Wesentlichen durch das Betriebsergebnis und durch das neutrale Ergebnis bestimmt.

Das neutrale Ergebnis wird mit T€ 239 ausgewiesen und hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 866

deutlich gesteigert. Im Geschäftsjahr wird das neutrale Ergebnis maßgeblich durch Veräußerungsgeschäfte beeinflusst.

Zusammenfassend stellen wir fest, dass die Ertragslage gesichert ist. Leerstände – zum Teil bedingt durch Modernisierungsmaßnahmen– verursachen aber auch im Geschäftsjahr 2023 Erlösschmälerungen. Sie waren jedoch auf dem gleichen, moderat niedrigen Niveau der Vorjahre.

Im Vergleich sind im geringen Umfang Zahlungsrückstände und Zahlungsausfälle zu verzeichnen. Es wurde eine entsprechende Risikovorsorge in das Jahresergebnis eingerechnet. Zweifelhaften Mietforderungen steht in adäquater Höhe eine pauschale Wertberichtigung gegenüber. Die von uns durchgeführte vorsichtige Vermietungspraxis hält die Zahlungsausfälle weiterhin auf einem niedrigen Niveau. 



Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellte sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

AKTIVA

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	15	0	15
Sachanlagen	62.126	63.112	-986
	62.141	63.112	-971
Umlaufvermögen			
Kurzfristig			
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	1.504	1.446	58
Flüssige Mittel	2.789	2.767	22
Übrige Aktiva	33	103	-70
	4.326	4.316	10
Gesamtvermögen	66.467	67.428	-961

PASSIVA

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Eigenkapital			
Langfristig			
Geschäftsguthaben	2.787	2.725	62
Ergebnisrücklagen	23.458	22.096	1.362
	26.245	24.821	1.424
Kurzfristig			
Geschäftsguthaben ausscheidende Mitglieder	87	335	-248
Bilanzgewinn	109	118	-9
	196	453	-257
Fremdkapital			
Langfristig			
Verbindlichkeiten	37.710	40.104	-2.394
Kurzfristig			
Rückstellungen	73	56	17
Erhaltene Anzahlungen	1.718	1.615	103
Übrige Verbindlichkeiten	525	379	146
	2.316	2.050	266
Gesamtkapital	66.467	67.428	-961



Die Bilanzsumme hat sich um T€ 961 (1,4%) vermindert. Die immateriellen Vermögensgegenstände haben sich durch Investitionen von T€ 16 und Abschreibungen von T€ 1 um T€ 15 erhöht. Das Sachanlagevermögen beträgt 93,5% der Bilanzsumme (Vorjahr 93,6%). Es hat sich im Geschäftsjahr um 1,6% reduziert.

Neben den Investitionen von insgesamt T€ 93 stehen Abschreibungen von T€ 1.073 gegenüber. Das Umlaufvermögen befindet sich auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr.

Das langfristige Eigenkapital hat sich durch die Erhöhung des Geschäftsguthabens von T€ 62 sowie

der Vorwegzuweisung in Andere Ergebnisrücklagen von T€ 1.214 und Einstellung in die gesetzliche Rücklage von T€ 148 um 5,7% auf T€ 26.245 erhöht und entspricht 39,5% der Bilanzsumme.

Das langfristige Fremdkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr durch planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 1.268 sowie Rückzahlungen von Darlehen in Höhe von T€ 1.126 auf T€ 37.710 reduziert. Es entspricht 56,3% des Gesamtkapitals.

Der Anteil des kurzfristigen Kapitals beträgt 3,9% (Vorjahr 3,7%) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 9 erhöht.



Finanzlage

	2023 T€	2022 T€
Langfristiger Bereich		
Anlagevermögen	62.141	63.112
Finanzierungsmittel		
Eigenkapital	26.245	24.821
Langfristiges Fremdkapital	37.710	40.104
Überdeckung (+)/Unterdeckung (-)	1.814	1.813
Kurzfristiger Bereich		
Umlaufvermögen	4.326	4.316
Kurzfristiges Kapital	2.512	2.503
Überdeckung (+)/Unterdeckung (-)	1.814	1.813

Zum Bilanzstichtag ist das Anlagevermögen vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital abgedeckt.

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen neuen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie bestehenden Verpflichtungen gegenüber den finanzierenden Instituten termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer als langfristig angemessen Dividende von 4% weiter Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Tilgung von fällig werdenden

Darlehen oder die Fortentwicklung des Wohnungs- und Grundstücksbestandes z. B. durch Neubau, Erwerb oder Modernisierung zur Verfügung stehen.

Über die in Anspruch genommenen festen Kredite (langfristige Objektfinanzierungen) hinaus, verfügte unsere Genossenschaft zum Bilanzstichtag und zum Zeitpunkt der Berichtslegung für kurzfristige Inanspruchnahmen über freie Kreditlinien auf Kontokorrentbasis.

Die Liquiditätssituation war im Berichtsjahr und zum Bilanzstichtag sehr gut. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

Die Veränderung des Finanzmittelbestandes ergab sich durch folgende Kapitalflüsse:

	T€
Jahresüberschuss	1.471
Cashflow	2.545
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.372
Cashflow aus Investitionstätigkeit	100
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.450
Zahlungswirksame Veränderung	22



Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Vergleich zu den Vorjahren stellen sich die finanziellen Leistungsindikatoren unserer Genossenschaft wie folgt dar:

	2023	2022	2021	2020	2019
EK-Quote	39,8 %	37,5 %	35,8 %	34,1 %	32,3 %
Instandhaltungsquote	16,40 €/m ²	7,17 €/m ²	8,42 €/m ²	11,47 €/m ²	10,56 €/m ²
EK-Rentabilität	5,8 %	4,9 %	6,0 %	5,6 %	6,0 %
Durchschnittsmiete mtl.	6,78 €/m ²	6,73 €/m ²	6,71 €/m ²	6,56 €/m ²	6,51 €/m ²
Leerstandsquote	1,0 %	1,1 %	0,6 %	1,1 %	0,4 %
Fluktuationsquote	7,2 %	8,0 %	10,0 %	11,7 %	10,1 %





3. RISIKOBERICHT

3.1. RISIKOMANAGEMENT

Unser Risikomanagementsystem ist auf die Größe und Risikostruktur unserer Geschäftstätigkeit abgestimmt. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können. Wir haben

deshalb in internen Arbeitsabläufen der Unternehmensgröße angepassten Kontrollen und Sicherheitsmechanismen eingerichtet. Risiken (z. B. Zinsänderungsrisiko) werden angemessen und jährlich fortlaufend gewichtet und in unsere Erfolgs- und Finanzplanung einbezogen. 

3.2. RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Schwerpunkte der Beobachtung liegen auf den Bereichen Leerstände, Marktpreis, Außenstände bzw. Zahlungsausfälle, Bevölkerungsentwicklung und dem Zinsänderungsrisiko.

Die Gesamtleerstände bzw. leerstandsbedingten Erlösschmälerungen befinden sich auch im Berichtsjahr auf einem niedrigen Niveau. Der Vermietungsstand ist derzeit gut.

Eine besondere Herausforderung stellt die zunehmende Anzahl der Seniorenhaushalte im Kreis Kleve. Bereits ab 2030 wird der Anteil an Seniorenhaushalten über 30% liegen. Insofern ist langfristig mit einer zunehmenden Fluktuation zu rechnen, wenn die Bestandswohnungen nicht in ausreichender Anzahl zumindest seniorengerecht umgestaltet werden.

Die Auswirkungen durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine sind zweifelsfrei die Verteuerung der Energiekosten wie für Gas und Strom. Trotz Einführung einer Strom- und Gaspreisbremse liegen die Kosten pro Bezugseinheit deutlich über dem

Durchschnittspreis der Vorjahre. Obwohl langfristige Verträge mit unseren Energielieferanten bestehen, ist für kommende Abrechnungsperioden mit erhöhten Kosten zu rechnen. Auch das Ziel der Bundesregierung bis 2045 treibhausgasneutral zu werden, erfordert bis 2030 die CO₂ Emissionen gegenüber 1990 um 65% zu senken. Die in diesem Zusammenhang eingeführte Bepreisung für CO₂, welche kontinuierlich steigt, lässt die Heizkosten künftig ansteigen. Sollte sich diese Entwicklung in gleicher Weise fortsetzen, besteht das Risiko, dass sich die Mieter die Bruttowarmmiete nicht mehr leisten können.

Zur Erreichung der ambitionierten Klimaziele 2045 wird es notwendig werden, die Bestände hinsichtlich energetischer Ausstattung zu analysieren und Modernisierungskonzepte zu entwickeln. Welche Auswirkungen dies auf die Genossenschaft haben wird ist zurzeit unklar. Das aktuelle Preisniveau der deutlich gestiegenen Baukosten lassen, trotz sinkender Inflation darauf schließen, dass die erforderlichen Maßnahmen einen hohen Investitionsbedarf erfordern.

Die Errichtung von Neubauten sind durch das aktuell hohe Niveau der Baukosten und der angestiegenen Zinsen für die Neuaufnahme von Fremdkapital sowie der mangelnden Förderpolitik der Bundesregierung nicht wirtschaftlich darzustellen. Aufgrund des aktuellen Bundeshaushaltes für 2024 und den Finanzierungslücken für den Klima- und Transformationsfond ist davon auszugehen, dass kein Wandel der aktuellen Entwicklung im Bereich der Neubautätigkeit eintreten wird.

Die langfristigen Verbindlichkeiten der Genossenschaft sind über Grundpfandrechte abgesichert. Durch die Anhebungen des Leitzinses der Europäischen Zentralbank und der damit einhergehenden Zinsentwicklung am Kapitalmarkt wird durch künftige Prolongationen das Jahresergebnis stärker belastet.

Nach Bewertung der Risikolage zum Zeitpunkt der Berichterstattung liegen keine Risiken vor, die den Fortbestand der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2024 gefährden. 

3.3. CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Grundsätzlich bietet jede Lage auch Chancen. Vor diesem Hintergrund gehen wir davon aus, dass die erheblichen Anstrengungen der Genossenschaft zur Bestandsentwicklung und -modernisierung zu einer weiteren Verbesserung der Marktposition gegenüber dem Wettbewerb führen wird. Steigende Preise für Heizenergie (z. B. durch CO₂-Bepreisung) würden diese Entwicklung in besonderem Maße fördern, da bereits ca. 66% des Bestandes nach den jeweils gültigen KfW-Standards energiesparend modernisiert oder in den letzten Jahren errichtet wurden.

Es hat sich gezeigt, dass die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen im Durchschnitt dämpfend auf die weiteren Instandhaltungskosten einwirken. Wir haben Grund zur Annahme, dass dieser kostendämpfende Effekt noch mehrere Jahre anhalten wird.



Es bestehen außerdem Chancen, dass durch die Zuwanderungsentwicklung die Wohnungsnachfrage erhöht und der Wohnungsmarkt seinen Aufwärtszyklus fortsetzt. In der Folge wäre mit sinkenden Leerständen und entsprechendem Steigerungspotential für die Ertragslage zu rechnen.

Die zunehmende Digitalisierung bietet die Chance, die Geschäftsbeziehung und das Angebot für unsere Mitglieder und Wohnungsnutzern zu verbessern und eine erhöhte Bindung an die Genossenschaft zu erreichen. Der Prozess zur digitalen Umgestaltung der Genossenschaft ist bereits angestoßen.

Ergebnisverbesserungspotential besteht ebenfalls mit dem Ablauf der Mietpreisbindung bei einem Teil unserer Bestandswohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Durch die vorgeschriebenen Klimaziele und der Einsparung von CO₂ ist es unerlässlich, die durch



eigenes Handeln entstehenden Emissionen zu kennen und zu bewerten. Die mit Abstand größte Menge der verursachten Emissionen im Gebäudesektor entsteht im Rahmen der Bewirtschaftung durch die Beheizung und durch die Bereitstellung von Warmwasser. Durch den Vergleich von bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen können Rückschlüsse auf erfolgreiche Maßnahmen und deren Einsparpotentiale erkannt werden.

CO₂ Bilanzierung ist dabei die Grundlage für die Klimastrategie, bei der die CO₂ Emissionen überwacht und Handlungsansätze zur Reduzierung erarbeitet werden.



4. FINANZINSTRUMENTE

Im vorangegangenen Geschäftsjahr wurde von der Möglichkeit zur Sicherung der Einstandszinsen durch sogenannte Forward-Darlehen Gebrauch gemacht,

wodurch ein Großteil, der im Jahr 2024 anstehenden Umschuldungen abgedeckt wurde.



5. PROGNOSEBERICHT

Unter Würdigung und Abwägung der geschilderten Einflussfaktoren gehen wir zusammenfassend davon aus, dass unsere Genossenschaft in den kommenden Jahren eine insgesamt gefestigte, solide und gute wirtschaftliche Entwicklung nehmen wird und der Bestand des Unternehmens langfristig gesichert ist.

Wir erwarten im Schnitt der kommenden Jahre positive und gute Jahresergebnisse. Damit wird der erforderliche Handlungsrahmen geschaffen, um in den kommenden Jahren abgewogen nach den jeweiligen Erfordernissen und Prioritäten den Verschuldungsgrad zu reduzieren, die Bestandsmodernisierung fortzusetzen oder Portfolioergänzungen vorzunehmen.

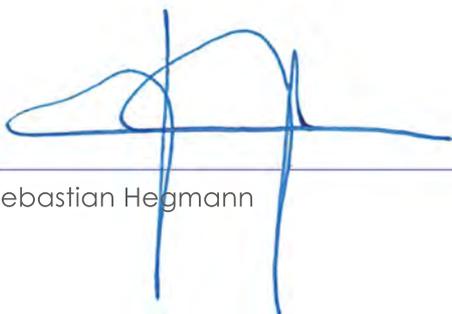
Der für das Geschäftsjahr 2023 geplante Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.300 bis T€ 1.400 entspricht im Wesentlichen dem Ergebnis 2023 von T€ 1.471. Für das Geschäftsjahr 2024 gehen wir von einem Jahresüberschuss von knapp T€ 1.600 aus.

Die geplante EK-Quote 2023, welche von einer Steigerung zum Vorjahr von ca. 2,0%-Punkte ausging, wurde mit einer tatsächlichen Steigerung von 2,3%-Punkte im Wesentlichen erreicht. Für das folgende Geschäftsjahr ist eine Steigerung von 2,5 – 3,5%-Punkte vorgesehen.

Der Instandhaltungskostensatz wurde für 2023 auf einem vergleichbaren Niveau zum Vorjahr prognostiziert. Er weicht mit 9,23 €/m² vom Vorjahreswert ab und beträgt zum Stichtag 16,40 €/m². Grund für die Abweichung liegt in der höheren Zahl durchgeführter Einzelmodernisierungsmaßnahmen sowie aufwandswirksam erfasster nachträglicher Erschließungskosten. Für das Geschäftsjahr 2024 gehen wir von einem durchschnittlichen Instandhaltungskostensatz der beiden vorangegangenen Geschäftsjahren aus.

Die prognostizierte Steigerung der Eigenkapitalrentabilität von 0,5 – 1,0%-Punkte für 2023 wurde durch eine tatsächliche Steigerung von 0,9%-Punkte erreicht. Für das Geschäftsjahr 2024 wird von einer Steigerung von 0,2 – 0,5%-Punkten ausgegangen. 🇩🇪

Goch, den 07.03.2024



Sebastian Hegmann



Emanuel Mackenbach



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		15.571,16	3,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	60.426.454,85		61.457.606,16
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	428.492,38		437.700,81
Grundstücke ohne Bauten	1.025.678,83		1.025.678,83
Technische Anlagen und Maschinen	151.727,54		162.840,02
Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.071,04		15.041,47
Bauvorbereitungskosten	24.639,09		12.739,09
Geleistete Anzahlungen	47.600,00	62.124.663,73	0,00
Summe Anlagevermögen		62.140.234,89	63.111.609,38
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.415.818,80		1.374.075,52
Andere Vorräte	88.025,27	1.503.844,07	71.774,66
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	6.421,17		6.944,04
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	142,80		285,60
Sonstige Vermögensgegenstände	26.804,84	33.368,81	95.995,63
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.789.404,14	2.767.062,28
Summe Umlaufvermögen		4.326.617,02	4.316.137,73
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		224,00	0,00
Bilanzsumme		66.467.075,91	67.427.747,11



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	73.461,92		292.717,86
aus gekündigten Geschäftsanteilen	13.506,23		41.600,00
der verbleibenden Mitglieder	2.787.284,42	2.874.252,57	2.725.440,52
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 58.977,58 (Vj. € 65.736,94)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.759.000,00		2.611.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 148.000,00 (Vj. € 119.000,00)			
Andere Ergebnisrücklagen	20.699.366,74	23.458.366,74	19.484.935,17
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.214.431,57 (Vj. € 957.909,89)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.471.375,81		1.185.854,13
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.362.431,57	108.944,24	-1.067.494,56
Summe Eigenkapital		26.441.563,55	25.274.053,12
Fremdkapital			
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		73.057,55	56.138,76
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.759.942,21		38.970.378,81
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		1.149.099,90
Erhaltene Anzahlungen	1.718.397,58		1.614.469,79
Verbindlichkeiten aus Vermietung	175.787,08		164.081,95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	137.577,60		96.903,79
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 4.900,29 (Vj. € 1.311,12)	160.750,34	39.952.454,81	102.620,99
Summe Fremdkapital		40.025.512,36	42.153.693,99
Bilanzsumme		66.467.075,91	67.427.747,11



GEWINN- & VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	6.185.539,04		6.190.241,34
aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.790,06	6.194.329,10	12.289,97
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		41.743,28	11.899,69
Sonstige betriebliche Erträge		305.704,36	111.575,07
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.214.627,63	1.680.294,01
Rohergebnis		4.327.149,11	4.645.712,06
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	448.213,91		339.938,53
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 1.037,91	86.515,46	534.729,37	72.182,60 (2.152,13)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.073.890,41	1.746.718,49
Sonstige betriebliche Aufwendungen		291.030,01	244.862,68
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		32.209,72	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		853.477,09	913.488,98
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.232,26	16.987,77
Ergebnis nach Steuern		1.601.999,69	1.311.533,01
Sonstige Steuern		130.623,88	125.678,88
Jahresüberschuss		1.471.375,81	1.185.854,13
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnsrücklagen		-1.362.431,57	-1.067.494,56
Bilanzgewinn		108.944,24	118.359,57



ANHANG 2023

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die WohnBau eG, Goch, ist beim Amtsgericht Kleve unter der Nummer GnR 116 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

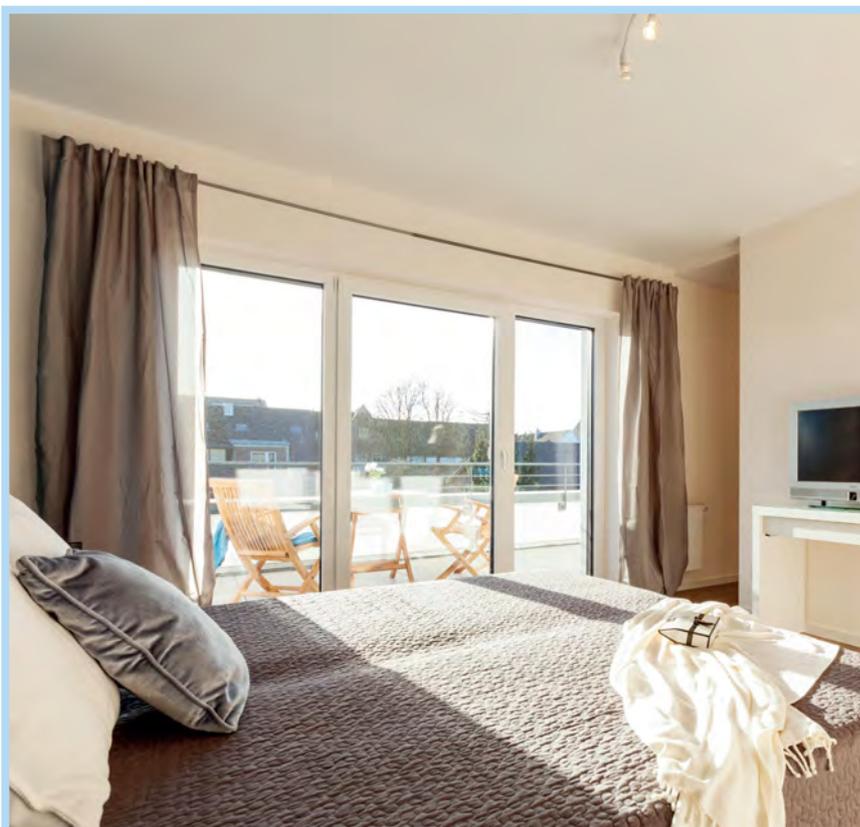
Die WohnBau eG ist eine kleine Genossenschaft i. S. d. § 267 HGB i. V. m. § 336 Abs. 2 HGB. Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt.

Im Berichtsjahr wurden gegenüber der Vorperiode keine Abweichungen von den angewandten Darstellungs-, Bilanzierungs- und/oder Bewertungsmethoden vorgenommen. 



B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 800,00 netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen zeitanteilig. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führen. Die nachträglichen Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme neu festgelegt.

Anteilige Kosten der Allgemeinen Verwaltung und Zinsen für Fremdkapital, die zur Finanzierung der Herstellung von Gebäuden verwendet wurden, wurden nicht als Herstellungskosten aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- Wohnbauten bis Baujahr 1953 und zugekaufte Altbauten (nicht modernisiert):** 50 Jahre (2%)
- Wohnbauten:** 80 Jahre (1,25%)
- Umfassend modernisierte Wohnbauten:** 60 Jahre (1,67%)
- Geschäfts- und andere Bauten:** 80 Jahre (1,25%)
- Garagen:** 20 Jahre (5%)
- Außenanlagen:** 10 Jahre (10%)
- Technische Anlagen und Maschinen:** 5 Jahre (20%)
- Betriebs- und Geschäftsausstattung:** 3 bis 20 Jahre (5 bis 33%)

Abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn



die Anschaffungskosten für den einzelnen Vermögensgegenstand € 800,00 netto nicht übersteigen.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Andere Vorräte bestehen aus den Heizölvorräten, den Beständen an Holzpellets sowie Materialbeständen für Badmodernisierungen. Die Ermittlung der Anschaffungskosten erfolgt nach der FiFo-Methode.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrige-

ren Wert angesetzt. Bei Forderungen deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert angesetzt.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass sämtliche ungewissen Verpflichtungen im Rahmen des verfolgten Bewertungsansatzes berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags zum Bilanzstichtag.

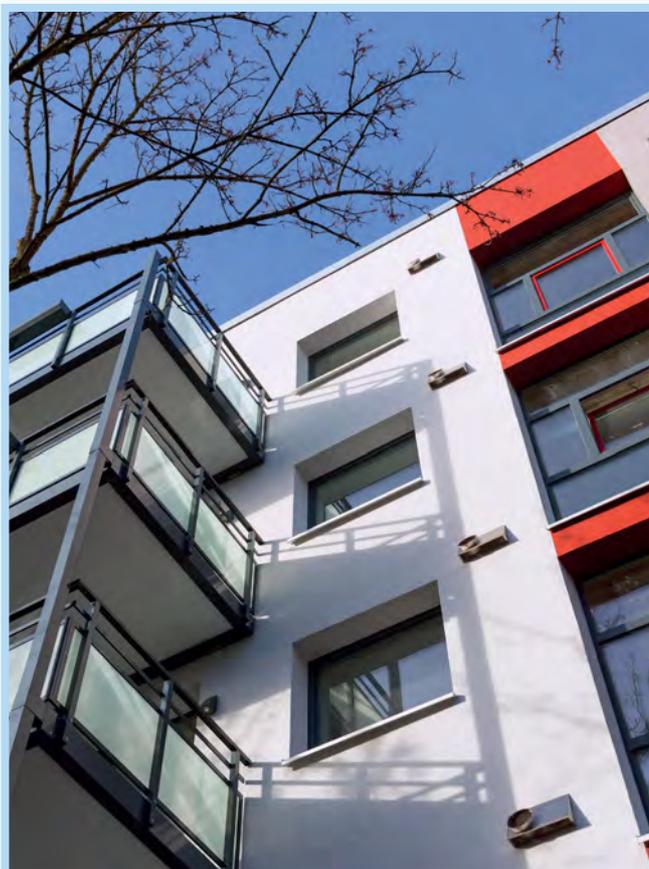
Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.



ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens wurden nicht vorgenommen (Vorjahr € 678.674,51).





ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2023 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	42.168,61	16.065,00	12.888,65	0,00	0,00	29.773,80	15.571,16	495,84
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	81.134.303,71	13.214,78	27.881,38	0,00	0,00	20.693.182,26	60.426.454,85	1.037.506,98
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	628.202,21	0,00	0,00	0,00	0,00	199.709,83	428.492,38	9.208,43
Grundstücke ohne Bauten	1.025.678,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.025.678,83	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	209.830,36	0,00	0,00	0,00	0,00	58.102,82	151.727,54	11.112,48
Betriebs- und Geschäftsausstattung	188.764,71	20.603,25	6.325,59	0,00	0,00	182.971,33	20.071,04	15.566,68
Bauvorbereitungskosten	691.413,60	11.900,00	0,00	0,00	0,00	678.674,51	24.639,09	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	47.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47.600,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	83.878.193,42	93.318,03	34.206,97	0,00	0,00	21.812.640,75	62.124.663,73	1.073.394,57
	83.920.362,03	109.383,03	47.095,62	0,00	0,00	21.842.414,55	62.140.234,89	1.073.890,41

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind € 1.415.818,80 (Vorjahr € 1.374.075,52)

noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind wie im

Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.



DIE AUFGLIEDERUNG DER VERBINDLICHKEITEN NACH RESTLAUFZEITEN

sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon				Art der Sicherung	
		Restlaufzeiten					
		bis zu 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	mehr als 5 Jahre €	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.759.942,21	1.332.075,19	36.427.867,02	5.414.077,36	31.013.789,66	37.759.942,21	Grundpfand- rechte
<i>Vorjahr</i>	38.970.378,81	1.262.343,41	37.708.035,40	6.770.146,07	30.937.889,33	38.970.378,81	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Grundpfand- rechte
<i>Vorjahr</i>	1.149.099,90	45.912,23	1.103.187,67	204.583,44	898.604,23	1.149.099,90	
erhaltene Anzahlungen	1.718.397,58	1.718.397,58					
<i>Vorjahr</i>	1.614.469,79	1.614.469,79					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	175.787,08	175.787,08					
<i>Vorjahr</i>	164.081,95	164.081,95					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	137.577,60	137.577,60					
<i>Vorjahr</i>	96.903,79	96.903,79					
sonstige Verbindlichkeiten	160.750,41	160.750,41					
<i>Vorjahr</i>	102.620,99	102.620,99					
Gesamtbetrag	39.952.454,88	3.524.587,86	36.427.867,02	5.414.077,36	31.013.789,66	37.759.942,21	
<i>Vorjahr</i>	42.097.555,23	3.286.332,16	38.811.223,07	6.974.729,51	31.836.493,56	40.119.478,71	





ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen oder Erträge enthalten.



SONSTIGE ANGABEN

Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft gemäß § 267 Abs 5 HGB sieben Arbeitnehmer.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter zuzüglich hauptamtlicher Vorstandsmitglieder betrug:



	Vollzeit	Teilzeit
Vorstandsmitglieder, hauptamtlich	2,0	0,0
kaufmännische Mitarbeiter	2,0	2,0
technische Mitarbeiter, Hauswarte	0,0	3,0
gesamt	4,0	5,0

Mitgliederbewegung

Anfang 2023	1.562 Mitglieder
Korrektur (Tod frühere Jahre)	-3 Mitglieder
Zugang 2023	73 Mitglieder
Abgang 2023	78 Mitglieder
Ende 2023	1.554 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um: € 61.843,90

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit Ihren Geschäftsanteilen.

Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen nach § 285 Nr. 3a HGB in Höhe von T€ 250. Diese betreffen ein Bestellobligo sowie Dauerschuldverhältnisse bis 2027.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

VdW Rheinland Westfalen

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

Goltsteinstraße 29

40211 Düsseldorf

Vorstand

Sebastian Hegmann (Vorsitzender)

Emanuel Mackenbach

Aufsichtsrat

- Karsten Herfort (ab 16.06.2023) (Vorsitzender)
- Stefan Eich (bis 16.06.2023) (Vorsitzender bis 16.05.2023)
- Philipp Cox (ab 16.06.2023)
- Stefan Jaspers (bis 16.06.2023)
- Tom de Klein
- Sabine Klenner (ab 16.06.2023)
- Karl-Heinz Moll (bis 16.06.2023)
- Thomas Neumann (bis 16.06.2023)
- Stefan Philipps (ab 16.06.2023)
- Adelheid Schmitz-Weinauer (ab 16.06.2023)
- Jürgen Willutzki (bis 16.06.2023)



WEITERE ANGABEN

Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 1.471.375,81 einen Betrag von € 1.362.431,57 im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 108.944,24 an die Mitglieder auszuschütten.

Der Vorstand schlägt demgemäß folgende Verwendung des Bilanzgewinnes 2023 vor:

4% Dividende auf das dividendenberechtigte Kapital von € 2.723.607,14 = 108.944,24 €



Goch, den 07.03.2024

Sebastian Hegmann

Emanuel Mackenbach

**WOHN
BAU**
eG

Gut und sicher wohnen.

WOHNBAU EG

Marienwasserstraße 91

47574 Goch

Tel.: 02823/9730-0

www.wohnbau-goch.de

