



WOHNBAU DETMOLD EG

GESCHÄFTS- BERICHT 2023

WOHNBAU DETMOLD EG

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2023



INHALTSVERZEICHNIS

I. UNTERNEHMENS DATEN	5
II. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	6
III. BERICHT DES VORSTANDES	8
IV. BERICHT DES AUFSICHTSRATES	17
V. JAHRESABSCHLUSS 2023	18
1. Bilanz zum 31. Dezember 2023	18
2. GuV-Rechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023	20
3. Erläuterungen zum Jahresabschluss – Anhang	21

I. UNTERNEHMENS DATEN

Gründung

21. August 1947 in Detmold

Eintragung in das Genossenschaftsregister

21. Oktober 1947 unter Nr. 120 Amtsgericht Lemgo

Fusion mit der Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft „Weserbergland“ eGmbH Höxter

1. Juli 1970

Änderung des Firmennamens

17. November 2003 von Wohnungsbaugenossenschaft Lippe-Weserbergland eG auf
Wohnbau Detmold eG

Geschäftsanteil

155,- €

Sitz der Genossenschaft

Marienstraße 1, 32756 Detmold
Tel. 05231/9797-0, Telefax 05231/9797-30
Internet: www.wohnbau-detmold.de
E-Mail: info@wohnbau-detmold.de

Prüfungsverband

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen eV, Düsseldorf

Mitgliedschaften

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen eV, Berlin
Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft eV, Düsseldorf
Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe
Haus- und Grundeigentümergeverein eV, Detmold
VerbundVolksbank OWL eG, Paderborn

II. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Aufsichtsrat

Hans-Joachim Kirchhof, Rechtsanwalt, Detmold (Vorsitzender)
Simon Adriaans, Diplom-Ingenieur, Detmold
Michael Baumgart, Verlagskaufmann, Detmold
Klaus Diterle, Rentner, Horn-Bad Meinberg (bis 14.03.2024)
Claus Möhring, Apotheker, Lemgo
Ina Plonka, Malermeisterin, Schlangen (stellvertretende Vorsitzende)

Vorstand

Uwe Petrat, Diplom-Kaufmann, Detmold (bis 30.06.2023)
Lutz Trupke, Diplom-Ingenieur, Detmold
Petra Birkenhauer, Bankfachwirtin (ab 01.07.2023)

Herr Petrat war hauptamtlich bei der Genossenschaft tätig.
Herr Trupke ist seit dem 01.06.2023 hauptamtlich bei der Genossenschaft tätig.

Prokurist

Andreas Müller, Lage

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung besteht am Berichtstag aus folgenden Mitgliedern:

Wahlbezirk 1

Detmold

Beine, Thorsten
Beining, Ulrich
Brendel, Christian
Brinkmann, Helga
Darsow, Helga
Denk, Walter Karl
Fisch, Rosemaria
Kampe, Michaela
Kucharz, Reinhard
Offel, Anette
Petrat, Gabriele
Petrat, Linda
Pomplun, Hagfried
Stefek, Rudolf
Wilensek, Alfred

Wahlbezirk 2

Detmold

Brandt, Christiane
Freischläger, Theo
Gerstenberg, Klaus-Dieter
Kiese, Monika
Klenke, Bernd
Klenke, Bettina
Kohring, Dieter
Trupke, Maximilian
Seelig, Theodor

Wahlbezirk 3

Detmold

Barkal, Feras
Betzold, Peter
Kuhn, Ingo
Moritz, Ute
Müller, Dirk
Müller, Klaus- Dieter
Preiß, Sylvia
Schild, Georg
Sperling, Richard
Steppat, Sonja

Wahlbezirk 4

Detmold,

Lage,

Augustdorf

Kollwitz, Hans-Jürgen
Mäkelburg, Helmut
Mielenz, Manuela
Müller, Andreas
Müller, Peter
Schelenberg, David
Stranghöner, Dirk
Terschlüssen, Karin

Wahlbezirk 5

Schlangen

Amelang, Marion
Haase, Ernst
Schlüter, Klaus
Wilhelm, Sven Holger

Wahlbezirk 6

Blomberg,

Horn-Bad Meinberg, Schieder-Schwalenberg

Berghahn, Norbert
Nolte, Rolf
Paul, Frank
Platena, Thomas, Prof. Dr.
Rautenberg, Ines
Tempel, Jens
Tille, Friedrich

Wahlbezirk 7

Höxter, Steinheim

Dreier, Gerhard
Langhals, Helmut
Prinz, Ingo

III. BERICHT DES VORSTANDES

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die deutsche Wirtschaft war im gesamten Jahresverlauf 2023 von einer Polykrise, verursacht durch den Krieg gegen die Ukraine, der „Klimakrise“, der „Energiepreiskrise“, einer hohen, wenn auch rückläufigen Inflation und den Entwicklungen nach dem Angriff der Hamas gegen Israel am 7. Oktober 2023 geprägt. Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) verringerte sich gegenüber dem Niveau von 2022 um 0,3 Prozent. Besonders stark schrumpfte die Wertschöpfung in der Industrie und der Bauwirtschaft. Gründe waren u. a. der Mangel an Aufträgen, der schneereiche Dezember und ein außergewöhnlich hoher Krankenstand. Laut der ifo Konjunkturprognose vom Frühjahr 2024 wird das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in diesem Jahr nur um 0,2% im Vergleich zum Vorjahr zunehmen.

Geschäftsverlauf

Das Investitions- und Bauunterhaltungsvolumen unserer Genossenschaft betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,3 Mio. € (Vorjahr 5,7 Mio. €). Zu den allgemeinen Instandhaltungsaufwendungen kamen Maßnahmen zur baulichen und energetischen Verbesserung des Gebäudebestandes, sowie der Bau von Garagen- und Müllhäusern.

Zum Jahresende 2023 lag die Bilanzsumme bei 77,4 Mio. €. Die Eigenkapitalausstattung unserer Genossenschaft beträgt 47,2 % und ist gegenüber dem Vorjahr (45,1 %) um 2,1 %, bzw. absolut betrachtet um 1.177 T€ auf 36,5 Mio. €, angestiegen.

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Umsatzerlöse wie folgt geändert:

	2023	2022	Differenz
Hausbewirtschaftung	8.616,8T€	8.551,8T€	+ 65,0T€
Betreuungstätigkeit	1,8T€	1,8T€	0,0T€
Andere Lieferungen und Leistungen	0,0T€	0,0T€	0,0T€
	8.618,6T€	8.553,6T€	+ 65,0T€
			= + 0,76 %

76,6% unseres Wohnungsbestandes sind frei vermietbar, 23,4% sind noch öffentlich gefördert und unterliegen deshalb noch einer Mietpreisbindung.

Mitgliederentwicklung

Im Geschäftsjahr 2023 wurden 150 Neumitglieder aufgenommen. 191 Mitglieder sind aus der Genossenschaft ausgeschieden. Insgesamt werden von den 2.487 Mitgliedern 14.521 Genossenschaftsanteile mit 2,25 Mio. € Geschäftsguthaben gehalten.

Neubau im Bestand

Im Bereich Gudrunstraße/Schlesierhöhe in Detmold kann das letzte Bestandsgebäude nach dem Auszug der letzten Mieter im Februar erst im Jahr 2024 abgerissen werden. Das freie Grundstück steht für eine Neubebauung zur Verfügung, welche jedoch aufgrund der weiterhin hohen Baupreise, dem hohen Zinsniveau und fehlenden Fördermöglichkeiten vorerst zurückgestellt wird.

In der Stormstraße in Detmold-Pivitsheide wurden 3 und in der Tilsiter Straße in Horn-Bad Meinberg 6 bestehende Garagen abgerissen und durch neue Garagen ersetzt.

Bebaute Grundstücke

Am 31.12.2023 verfügten wir über einen Bestand von 199.318 m² bebauten Grundstücksflächen (davon 52.088 m² im Erbbaurecht).

Wohnungsbestand

Unsere Genossenschaft verwaltete am 31.12.2023 einen eigenen Immobilienbestand, der sich wie folgt zusammensetzt:

	Wohnungen	Garagen	Seniorencafés	Gewerbe	W/Nfl./m ²
Detmold	987	294	2	4	71.808
Horn-Bad Meinberg	104	12			6.458
Schlangen	98				6.297
Blomberg	68	29			5.488
Steinheim	38				2.558
Lage	16				954
Schieder-Schwalenberg	18	5			1.270
Augustdorf	8				552
	1.337	340	2	4	95.385

Aufgrund geplanter Abrisse von Gebäuden und Neubebauung der Grundstücke sowie der Stilllegung von Wohnungen sind von den 987 Wohnungen in Detmold am 31.12.2023 insgesamt 12 Wohnungen nicht mehr vermietet.

Von unseren 987 Mietwohnungen in Detmold sind 210 Wohnungen (21,3%) barrierefrei bzw. mit barrierefreien Bädern ausgestattet. Davon werden 107 Wohnungen und 2 Seniorencafés in der Wohnform des „Wohnen mit Service für Senioren“ betrieben. Die Bewohner in den beiden Wohnanlagen „Marienstraße“ und „Dolzerteich“ werden durch einen bei der Genossenschaft angestellten Sozialarbeiter betreut. Er sorgt neben allgemeinen Unterstützungsleistungen auch für ein abwechslungsreiches Unterhaltungs- und Beschäftigungsangebot.

Über die insgesamt 1.337 Mietwohnungen kann die Genossenschaft wie folgt verfügen:

	Anzahl	%
frei verfügbar	1.024	76,6
Belegungsbindungen II. WoBauG		
– ohne weitere Vorbehalte	282	21,1
– Vorbehalt für kinderreiche Familien	15	1,1
– Vorbehalt für Senioren	16	1,2

Im Jahr 2023 waren 106 Mieterwechsel zu verzeichnen (2022: 112). Dies entspricht einer Rate von 7,9%. Im Vergleich zum Vorjahr (8,4%) ist die Anzahl der Kündigungen nochmals zurückgegangen und lag deutlich unter dem mehrjährigen Durchschnittswert. In den ersten vier Monaten des Jahres 2024 lag die Zahl der Wohnungskündigungen leicht unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums.

Modernisierung/Instandhaltung

Von unseren 1.337 Mietwohnungen besitzen 100% ein Bad bzw. eine Dusche und 99,9% sind mit einer Zentral- oder Etagenheizung ausgestattet. 91,2% unserer Wohnungen verfügen über Balkone und 71,5% haben eine wärmedämmende Außenfassade. Im Jahr 2023 wurden in 7 Wohnungen die Grundrisse modernen Wohnansprüchen angepasst. In 16 Wohnungen wurden die Bäder erneuert, 6 Wohnungen erhielten eine wärmedämmende Außenfassade.

Für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes wurden im Jahr 2023 (einschließlich Kosten eigener Handwerker) 2.248,1 T€ (2022: 3.650,0 T€) ausgegeben. Der Aufwand je m² Wohn-/Nutzfläche betrug 23,57 € jährlich, im Vorjahr 38,27 € jährlich.

Das Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm für das Jahr 2024 umfasst Kosten von rd. 3,2 Mio. €.

Betriebsorganisation

Die Genossenschaft beschäftigte am 31.12.2023:

Geschäftsstelle			Handwerkerservice	
Geschäftsführer	1		Gärtner	3
Ehem. GF/Altersteilzeit	1			
Sekretariat	1			
Rechnungswesen	4			
Vermietung	2			
Soziale Arbeit	1			
Bauunterhaltung	2			
Auszubildender	1			
	<u>13</u>	(davon 3 Teilzeitkräfte)		

Die Abwicklung des Geschäftsbetriebes erfolgt als Rechenzentrumslösung über das Programm varyhome der Firma varys in Jena.

Tätigkeit der Organe

Die ordentliche Vertreterversammlung vom 22. Juni 2023 genehmigte den Jahresabschluss 2022, den Vorschlag für die Verteilung des Bilanzgewinnes und erteilte dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung.

Die turnusgemäß laut § 24 Abs. 4 der Satzung aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Herr Simon Adriaans und Herr Claus Möhring wurden wiedergewählt.

Der turnusgemäß laut § 24 Abs. 7 der Satzung zu wählende Aufsichtsratsvorsitzende, der Schriftführer und dessen Stellvertreter wurden am 22. Juni in eigener Sitzung gewählt. Herr Hans-Joachim Kirchhof wurde als Aufsichtsratsvorsitzender wiedergewählt, Frau Ina Plonka wurde als stellvertretende Vorsitzende wiedergewählt und Herr Michael Baumgart wurde als Schriftführer wiedergewählt.

Herr Simon Adriaans wurde als stellvertretender Schriftführer gewählt.

In der außerordentlichen Vertreterversammlung vom 12. Oktober 2023 wurde der Wahlvorstand für die 2024 stattfindende Vertreterwahl gewählt.

Aufsichtsrat und Vorstand der Genossenschaft haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und – soweit erforderlich – hierzu Beschlüsse gefasst.

Bilanzstruktur

Die Vermögenslage stellt sich in der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2023 und 2022 wie folgt dar:

	2023		2022	
VERMÖGENSSTRUKTUR				
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0T€	0,0%	0,0T€	0,0%
Sachanlagen	74.406,3T€	96,1%	75.652,4T€	96,5%
	<u>74.406,3T€</u>	<u>96,1%</u>	<u>75.652,4T€</u>	<u>96,5%</u>
Umlaufvermögen				
langfristig	2,2T€	0,0%	4,1T€	0,0%
kurzfristig	3.006,3T€	3,9%	2.706,2T€	3,5%
	<u>3.008,5T€</u>	<u>3,9%</u>	<u>2.710,3T€</u>	<u>3,5%</u>
GESAMTVERMÖGEN/BILANZSUMME	<u>77.414,8T€</u>	<u>100,0%</u>	<u>78.362,7T€</u>	<u>100,0%</u>
KAPITALSTRUKTUR				
Eigenkapital				
langfristig	36.266,1T€	46,9%	35.137,2T€	44,8%
kurzfristig	267,4T€	0,3%	219,7T€	0,3%
	<u>36.533,5T€</u>	<u>47,2%</u>	<u>35.356,9T€</u>	<u>45,1%</u>
Fremdkapital				
langfristig	37.190,3T€	48,0%	37.590,9T€	48,0%
kurzfristig	3.691,0T€	4,8%	5.414,9T€	6,9%
	<u>40.881,3T€</u>	<u>52,8%</u>	<u>43.005,8T€</u>	<u>54,9%</u>
GESAMTKAPITAL/BILANZSUMME	<u>77.414,8T€</u>	<u>100,0%</u>	<u>78.362,7T€</u>	<u>100,0%</u>

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2023 schloss wirtschaftlich mit einem Jahresüberschuss von 1.306,9T€ (2022: 937,0T€) ab.

Das Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Betriebsergebnis	1.378,0T€
Finanzergebnis	0,4T€
Neutrales Ergebnis	- 65,4T€
Ertragssteuern	- 6,1T€
	1.306,9T€

Kennzahlen im Überblick

	2023	2022
Mitglieder	2.487	2.528
Geschäftsanteile	14.521	15.063
Geschäftsguthaben T€	2.250,1	2.333,7
Dividende %	4,0	4,0
Eigene Mietwohnungen	1.337	1.337
Garagen	340	340
Seniorencafés	2	2
Gewerbeeinheiten	4	4
Investitionen Neubau und Wohnungsbestand Mio.€	2,3	5,7
Bilanzsumme Mio.€	77,4	78,4
Eigenkapital Mio.€	36,5	35,4
Eigenkapitalquote %	47,2	45,1
Ausgaben für Modernisierung und Bauinstandhaltung €/m ² /Wfl.	23,57	38,27
verfügbarer Cash flow T€	1.428,2	922,4
Jahresüberschuss T€	1.306,9	937,0
Umsatzerlöse T€	8.618,6	8.553,6

Gewinnverwendung

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn des Jahres 2023 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 %	94.467,23 €
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	26.410,49 €
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	700.000,00 €
	820.877,72 €

Risikobericht

Wesentliche Bestandteile des Risikomanagements sind das interne Kontrollsystem, die Wirtschafts- und Finanzpläne, die unterjährigen Zwischenabschlüsse und die regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat und die Vertreterversammlung.

Im Rahmen unserer unternehmerischen Tätigkeit ergeben sich insbesondere Risiken durch die Entwicklungen in unserem regionalen Wohnungsmarkt und die der Kapitalmärkte. Hinzu kommen die Risiken durch allgemeine Preissteigerungen.

Das Jahr 2023 wurde durch eine Multikrise geprägt: der Krieg in der Ukraine, die „Klimakrise“, die „Energiepreis-Krise“, hohe Inflation, „Demokratie unter Druck“ und der Überfall der Hamas auf Israel am 7. Oktober 2023. Diese Entwicklungen und die Entscheidungen rund um das Gebäudeenergiegesetz erzeugten Unsicherheiten bezüglich der Energieversorgung und -preise. Durch die Festschreibung der Gaspreise bis Ende 2024 entstehen keine Mehrbelastungen für unsere Mieterinnen und Mieter in diesem Bereich. In den nächsten Jahren werden diese aber unumgänglich sein. Die weiterhin hohen Baupreise und das im Vergleich zu den Vorjahren hohe Zinsniveau führen zur Rückstellung neuer Projekte im Neubaubereich. Darüber hinaus ist eine Planbarkeit durch die überaus kurzfristigen Entscheidungen der Politik und der Auslauf vieler Förderprogramme nicht mehr gegeben. Die Vermietungssituation der Bestandsgebäude ist jedoch ungeachtet der genannten Punkte weiterhin gut.

Im Jahresdurchschnitt 2023 hatten wir eine Leerstandsquote in Höhe von 1,44% (Vorjahr: 1,69%). Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet blieb im vergangenen Jahr weiterhin angespannt. Die Nachfrage übersteigt nach wie vor das vorhandene Angebot. Wir rechnen deshalb für das laufende Geschäftsjahr wieder mit einer durchschnittlichen Leerstandsquote, die im Bereich zwischen 1,50% und 2,00% liegen wird.

Die Hypothekenzinsen sind im Jahr 2023 bis in den November hinein gestiegen. Nach einer rückläufigen Entwicklung Anfang des Jahres 2024 steigen die Zinsen für Kapitalmarktdarlehen wieder an. Nachdem die Inflationsrate im Frühjahr jedoch wieder gesunken ist und auch eine Senkung des Leitzinses der Europäischen Zentralbank erwartet wird, kann es im Jahresverlauf zu leicht niedrigeren Zinsen kommen. Die geopolitische Lage führt jedoch auch hier zu weiterer Unsicherheit.

Unser Anlagevermögen ist größtenteils langfristig, überwiegend durch Annuitätendarlehen mit Zinsbindungen von 10 Jahren finanziert. Durch Zinsfestschreibungen und dem Abschluss von Forward-Darlehen ergeben sich für unsere Genossenschaft Zinsänderungsrisiken erst wieder ab Mitte des Jahres 2026. Im Moment besteht in diesem Bereich für unser Unternehmen kein Handlungsbedarf. In Zukunft werden jedoch wieder höhere Kosten durch Anschlussfinanzierungen entstehen und können sich somit auch negativ auf zukünftige Ergebnisse auswirken.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte waren auch im Geschäftsjahr 2023 nicht zu verzeichnen.

Sonstige wesentliche Risiken, welche zu einer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage führen könnten, sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Ziele, Strategien, Chancen und Prognose

Ziel unseres Risikomanagements ist es, Chancen und Risiken im Verhältnis so im Gleichgewicht zu halten, dass die Existenz des Unternehmens jederzeit gesichert ist, zugleich aber ein angemessener ökonomischer Erfolg ermöglicht wird.

Die Ertragslage unserer Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr 2023 gegenüber dem Vorjahr verbessert und war erneut gut. Für das Jahr 2024 wird mit einem niedrigerem Ergebnis gerechnet.

Die Mietpreisentwicklung zeigt für das Jahr 2024 in unserem Geschäftsgebiet wiederum eine steigende Tendenz. Ein neu erstellter Mietspiegel der Stadt Detmold lässt weiter auf sich warten, dennoch werden wir die durchgeführten Mietpreisanpassungen im Jahr 2024 auch aufgrund der allgemeinen Preissteigerungen fortsetzen. Der Fokus unserer Vorhaben wird in den nächsten Jahren auf der energetischen Ertüchtigung der Bestandsgebäude sowie der damit verbundenen Verringerung der CO₂-Bilanz liegen.

Dank

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre im Berichtsjahr geleistete Arbeit und die aktive Mitwirkung beim Erreichen unserer Unternehmensziele.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates und allen Vertreterinnen und Vertretern danken wir für ihr Engagement in der Genossenschaft und das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Unser Dank gilt weiter allen Mitgliedern, Kunden und Geschäftspartnern in der Bauwirtschaft, den Banken, Behörden und Verwaltungen.

Detmold, den 23. Mai 2024

DER VORSTAND

Lutz Trupke

Petra Birkenhauer

IV. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 in 6 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und in einer eigenen Sitzung seine Verpflichtung nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung, den Vorstand bei der Geschäftsführung zu beraten und zu überwachen, erfüllt. Die Unterrichtung des Aufsichtsrates durch den Vorstand war umfassend und informativ.

Der vom gesetzlichen Prüfungsverband erstellte Prüfungsbericht über das Geschäftsjahr 2022 wurde in der Aufsichtsratssitzung am 30. November 2023 eingehend beraten.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023, sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes wurden vom Aufsichtsrat geprüft und beraten. Der Aufsichtsrat stimmt dem vorgelegten Jahresabschluss und dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2023 zu.

Wir empfehlen daher der Vertreterversammlung den Jahresabschluss 2023 zu genehmigen, der Verwendung des Bilanzgewinnes gemäß dem Vorschlag des Vorstandes zuzustimmen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Außerdem bittet der Aufsichtsrat die Vertreterversammlung über seine Entlastung aus dem Geschäftsjahr 2023 zu befinden.

Für die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2023 spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens seinen Dank aus.

Detmold, den 23. Mai 2024

Hans-Joachim Kirchhof
Vorsitzender des Aufsichtsrates

V. JAHRESABSCHLUSS 2023

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1,00 €	1,00 €
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	74.303.589,72 €		75.510.859,09 €
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1,00 €		1,00 €
3. Technische Anlagen und Maschinen	3.075,00 €		4.283,00 €
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	72.464,00 €		110.077,00 €
5. Bauvorbereitungskosten	19.203,74 €	74.398.333,46 €	19.203,74 €
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		8.000,00 €	8.000,00 €
Anlagevermögen insgesamt		74.406.334,46 €	75.652.424,83 €
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.393.899,47 €		2.200.279,27 €
2. Andere Vorräte	15.123,37 €	2.409.022,84 €	14.572,85 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	20.726,14 €		24.842,63 €
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	451,92 €		434,32 €
3. Sonstige Vermögensgegenstände	45.596,36 €	66.774,42 €	200.860,41 €
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		515.895,17 €	254.180,31 €
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		16.799,10 €	15.156,58 €
BILANZSUMME		77.414.825,99 €	78.362.751,20 €

Passivseite		Geschäftsjahr	Vorjahr
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	172.980,00 €		122.295,00 €
2. der verbleibenden Mitglieder	2.250.122,69 €		2.333.681,99 €
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2023: 632,31 € / 2022: 1.083,01 €	0,00 €	2.423.102,69 €	3.255,00 €
II. Ergebn isrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2023: 131.000,00 € / 2022: 94.000,00 €	3.782.992,19 €		3.651.992,19 €
2. Andere Ergebn isrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 2023: 23.863,44 € / 2022: 24.137,74 € davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2023: 1.055.000,00 € / 2022: 725.000,00 €	29.506.540,18 €	33.289.532,37 €	28.427.676,74 €
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	700.000,00 €		700.000,00 €
2. Jahresüberschuss	1.306.877,72 €		937.036,06 €
3. Einstellung in Ergebn isrücklagen	1.186.000,00 €	820.877,72 €	819.000,00 €
Eigenkapital insgesamt		36.533.512,78 €	35.356.936,98 €
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	2.775,00 €		0,00 €
2. Sonstige Rückstellungen	256.700,00 €	259.475,00 €	262.200,00 €
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.037.736,78 €		39.032.402,81 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	152.952,60 €		161.380,54 €
3. Erhaltene Anzahlungen	2.957.505,79 €		2.766.410,55 €
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	36.446,49 €		33.471,17 €
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.955,77 €		1.699,48 €
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	386.740,23 €		697.280,29 €
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 2023: 12.118,77 € / 2022: 12.045,02 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2023: 1.940,16 € / 2022: 1.838,25 €	48.500,55 €	40.621.838,21 €	50.969,38 €
BILANZSUMME		77.414.825,99 €	78.362.751,20 €

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.616.751,65 €		8.551.748,73 €
b) aus Betreuungstätigkeit	1.840,36 €	8.618.592,01 €	1.840,36 €
2. Erhöhung/Minderung des Bestands an unfertigen Leistungen		193.620,20 €	-121.873,84 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		4.819,62 €	2.761,62 €
4. Sonstige betriebliche Erträge		151.552,12 €	218.754,59 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.574.557,77 €	3.720.823,59 €
6. ROHERGEBNIS		5.394.026,18 €	4.932.407,87 €
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	809.820,09 €		812.642,04 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 2023: 24.477,78 € / 2022: 28.082,08 €	200.465,36 €	1.010.285,45 €	185.510,93 €
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.896.522,10 €	1.828.228,52 €
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		303.105,42 €	324.905,45 €
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	101,60 €		96,00 €
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	280,41 €	382,01 €	1,26 €
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		611.944,55 €	585.006,23 €
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		6.077,64 €	2.821,32 €
14. ERGEBNIS NACH STEUERN		1.566.473,03 €	1.193.390,64 €
15. Sonstige Steuern		259.595,31 €	256.354,58 €
16. JAHRESÜBERSCHUSS		1.306.877,72 €	937.036,06 €
17. Gewinnvortrag		700.000,00 €	700.000,00 €
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.186.000,00 €	819.000,00 €
19. BILANZGEWINN		820.877,72 €	818.036,06 €

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2023

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Wohnbau Detmold eG“. Sie hat ihren Sitz in Detmold und ist im Genossenschaftsregister 120 beim Amtsgericht Lemgo eingetragen.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für die Wohnungswirtschaft. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände

Die Gegenstände sind zu Anschaffungs-/Herstellungskosten und soweit abnutzbar, vermindert um planmäßige Abschreibungen bilanziert. In den Herstellungskosten sind Kosten für eigene Leistungen (Personal- und Sachaufwand), für technische Leistungen und Leistungen des Regiebetriebes einbezogen worden. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit werden nicht bilanziert.

Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Immaterielle Wirtschaftsgüter:

Unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode und Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 5 Jahren.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten:

Nach der Restnutzungsdauer und Zugrundelegung einer linearen Abschreibungsmethode sowie einer Gesamtnutzungsdauer von 74 Jahren bei Wohnbauten und 25 Jahren bei Garagen.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude wurde zu einem Wohngebäude umgebaut und nach der Restnutzungsdaueremethode abgeschrieben, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren.

Gebäude, bei denen umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt wurden, die fast einem Neubaustandard gleichkommen, werden nach der Restnutzungsdaueremethode abgeschrieben, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 45 Jahren.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten:

Das Werkstattgebäude des Regiebetriebes wird unter Zugrundelegung einer linearen Abschreibungsmethode und einer Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen:

Unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode und Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 10 Jahren.

Für Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden Sammelposten gebildet, die über 5 Jahre linear abgeschrieben werden.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung:

Unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode und Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 3 Jahren, 5 Jahren, 10 Jahren und 20 Jahren.

Für Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden Sammelposten gebildet, die über 5 Jahre linear abgeschrieben werden.

Finanzanlagen

Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen beinhalten noch abzurechnende Betriebskosten einschl. Grundsteuern und Heizkosten sowie zugeordnetem Personal- und Sachaufwand, berichtigt um 43.997,35 € auf Leerstände entfallende Kosten, die nach der Abrechnung gegenüber den Mietern in 2024 mit den geleisteten Vorauszahlungen (2.957.505,79 €) verrechnet werden.

Die anderen Vorräte (Pellets- und Materialbestand) sind zu Anschaffungskosten nach dem FIFO-Verfahren bewertet.

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt grundsätzlich zum Nennwert. Dem Ausfallrisiko wurde durch eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von 50.000,00 € Rechnung getragen.

Die flüssigen Mittel sind zu Nominalwerten bewertet.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten

Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgt zu Erfüllungsbeträgen.

C. ANGABEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung der historischen Kosten der einzelnen Posten des Anlagevermögens, die kumulierten Abschreibungen und die Buchwerte sind in dem nachfolgenden Anlagespiegel dargestellt.

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	Buchwerte
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2023		01.01.2023	Zugänge des Geschäftsjahres	Änderungen i. Zushg. mit Abgängen	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
Immaterielle Vermögensgegenstände	80.838,41 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	80.838,41 €		80.837,41 €	0,00 €	0,00 €	80.837,41 €	1,00 €	1,00 €
SACHANLAGEN												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	111.658.761,11 €	649.161,42 €	15.948,29 €	0,00 €	112.291.974,24 €		36.147.902,02 €	1.856.429,77 €	15.947,27 €	37.988.384,52 €	74.303.589,72 €	75.510.859,09 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	115.919,94 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	115.919,94 €		115.918,94 €	0,00 €	0,00 €	115.918,94 €	1,00 €	1,00 €
Technische Anlagen und Maschinen	29.483,45 €	0,00 €	1.720,51 €	0,00 €	27.762,94 €		25.200,45 €	1.208,00 €	1.720,51 €	24.687,94 €	3.075,00 €	4.283,00 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	576.509,81 €	23.366,33 €	68.754,32 €	0,00 €	531.121,82 €		466.432,81 €	38.884,33 €	46.659,32 €	458.657,82 €	72.464,00 €	110.077,00 €
Bauvorbereitungskosten	19.203,74 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	19.203,74 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	19.203,74 €	19.203,74 €
	112.399.878,05 €	672.527,75 €	86.423,12 €	0,00 €	112.985.982,68 €		36.755.454,22 €	1.896.522,10 €	64.327,10 €	38.587.649,22 €	74.398.333,46 €	75.644.423,83 €
FINANZANLAGEN												
Andere Finanzanlagen	8.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.000,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.000,00 €	8.000,00 €
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	112.488.716,46 €	672.527,75 €	86.423,12 €	0,00 €	113.074.821,09 €		36.836.291,63 €	1.896.522,10 €	64.327,10 €	38.668.486,63 €	74.406.334,46 €	75.652.424,83 €

Forderungen

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen:	2023		2022	
	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
Forderungen aus Vermietung	20.726,14 €	2.181,20 €	24.842,63 €	4.071,61 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	451,92 €	–	434,32 €	–
Sonstige Vermögensgegenstände	45.596,36 €	–	200.860,41 €	–
Gesamtbetrag:	66.774,42 €	2.181,20 €	226.137,36 €	4.071,61 €

Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen	
für Instandhaltung, die in den ersten 3 Monaten des folgenden Geschäftsjahres nachgeholt werden	190.000,00 €
für Prüfungs- und Steuerberatungskosten	30.000,00 €
für interne Abschlusskosten	8.000,00 €
für Aufbewahrungsverpflichtung	10.000,00 €
für Personalaufwendungen	18.700,00 €

Verbindlichkeitspiegel

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. stellen sich wie folgt dar: (Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	31.12.2023	Restlaufzeit		Restlaufzeit		durch Grundpfandrechte gesichert
		≤ 1 Jahr	> 1 Jahr	davon 1–5 Jahre	davon > 5 Jahre	
gegenüber Kreditinstituten	37.037.736,78 € (39.032.402,81 €)	1.810.402,34 € (3.258.643,92 €)	35.227.334,44 € (35.773.758,89 €)	7.130.164,31 € (7.063.574,40 €)	28.097.170,13 €	37.037.736,78 €
gegenüber anderen Kreditgebern	152.952,60 € (161.380,54 €)	8.759,95 € (8.427,94 €)	144.192,65 € (152.952,60 €)	38.629,33 € (37.211,46 €)	105.563,32 €	152.952,60 €
Erhaltene Anzahlungen	2.957.505,79 € (2.766.410,55 €)	2.957.505,79 € (2.766.410,55 €)	–	–	–	–
aus Vermietung	36.446,49 € (33.471,17 €)	36.446,49 € (33.471,17 €)	–	–	–	–
aus Betreuungstätigkeit	1.955,77 € (1.699,48 €)	1.955,77 € (1.699,48 €)	–	–	–	–
aus Lieferungen und Leistungen	386.740,23 € (697.280,29 €)	386.740,23 € (697.280,29 €)	–	–	–	–
Sonstige	48.500,55 € (50.969,38 €)	40.849,36 € (42.871,68 €)	7.651,19 € (8.097,70 €)	7.651,19 € (8.097,70 €)	–	–
Gesamtbetrag	40.621.838,21 € (42.743.614,22 €)	5.242.659,93 € (6.808.805,03 €)	35.379.178,28 € (35.934.809,19 €)	7.176.444,83 € (7.108.883,56 €)	28.202.733,45 €	37.190.689,38 €

D. ANGABEN ZUR GEWINN-UND VERLUSTRECHNUNG

Unter den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden 14,0 T€ Abrisskosten und Restbuchwerte für Gegenstände des Anlagevermögens ausgewiesen.

Ansonsten sind keine wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen, sowie keine Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung entstanden.

E. SONSTIGE ANGABEN

Vorstand

Uwe Petrat, Diplom-Kaufmann, Detmold (bis 30.06.2023)

Lutz Trupke, Diplom-Ingenieur, Detmold

Petra Birkenhauer, Bankfachwirtin, Detmold (ab 01.07.2023)

Aufsichtsrat

Hans-Joachim Kirchhof, Rechtsanwalt, Detmold (Vorsitzender)

Simon Adriaans, Diplom-Ingenieur, Detmold

Michael Baumgart, Verlagskaufmann, Detmold

Klaus Diterle, Rentner, Horn-Bad Meinberg (bis 14.03.2024)

Claus Möhring, Apotheker, Lemgo

Ina Plonka, Malermeisterin, Schlangen (stellvertretende Vorsitzende)

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2023	2.528	15.063
Zugang 2023	150	691
Abgang 2023	191	1.233
Ende 2023	2.487	14.521

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um vermindert.

83.559,30€

Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse

Es bestehen gegenüber zwei Eigentümern von Erbbaugrundstücken (ausgegeben für 99 Jahre ab 01.07.1961 und 01.10.1966) Eventualverpflichtungen hinsichtlich des Erbbauzinses für die in der Vergangenheit übertragenen Eigenheimgrundstücke und Eigentumswohnungen.

Seit dem 01.01.2024 beträgt der Jahresbetrag der Erbbauzinsen 19.212,36€, den die Genossenschaft einzuziehen und weiterzuleiten hat. Für nicht gezahlte Erbbauzinsen haftet die Genossenschaft.

Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer

Im Jahr 2023 beschäftigte die Genossenschaft durchschnittlich 14 Mitarbeiter, und zwar 11 Angestellte, davon 3 Teilzeitbeschäftigte und einen Auszubildenden sowie 3 gewerbliche Arbeitnehmer. Außerdem wurden 3 geringfügig Beschäftigte beschäftigt.

Prüfungsverband

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen eV, Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf

Vorgänge von besonderer Bedeutung

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

F. VORSCHLAG ZUR VERWENDUNG DES JAHRESERGEBNISSES

Vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.306.877,72€ wurden gemäß der Satzung 131.000,00€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Darüber hinaus haben Vorstand und Aufsichtsrat aufgrund der Satzungsregelung beschlossen, einen Betrag in Höhe von 1.055.000,00€ im Rahmen der Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen den verbleibenden Bilanzgewinn von 820.877,72€ (einschließlich Gewinnvortrag von 700.000,00€) wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 %	94.467,23 €
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	26.410,49 €
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	700.000,00 €
	<u>820.877,72 €</u>

Detmold, den 23. Mai 2024

Wohnbau Detmold eG

Der Vorstand

Lutz Trupke

Petra Birkenhauer

WOHNBAU DETMOLD EG

Marienstraße 1

32756 Detmold

Tel. 052 31 / 97 97-0

Fax 052 31 / 97 97-30

E-Mail: info@wohnbau-detmold.de

www.wohnbau-detmold.de