

**Baugenossenschaft der  
Eisenbahnbediensteten  
Trier eG**

**Geschäftsbericht  
2024**

# Geschäftsbericht über das Jahr 2024

## Neubautätigkeit

Der Neubau Schweringstraße 30 wurde zum 01.04.2024 bezogen. Eine Wohnung wurde zum 01.05.2024 vermietet. Die Investitionskosten belaufen sich zum Jahresende auf 3.724 T€. Die Fertigstellung der Außenanlage wird in 2025 erfolgen. Hier werden noch Investitionen von ca. 25 T€ erwartet. Seinerzeit wurden für das Objekt geschätzte Baukosten in Höhe von 3.398 T€ angesetzt. Die Kostensteigerung von insgesamt 351 T€ ist auf gestiegene Rohstoffpreise durch den Krieg in der Ukraine sowie auf höhere Lohnkosten zurückzuführen.

Die Baugenehmigung für die Errichtung der Lagerhalle im hinteren Bereich der Jahnstraße Richtung Holbeinstraße wurde uns am 16.12.2024 erteilt. Voraussetzung hierfür war die Löschung bzw. Umschreibung von vorhandenen Baulasten für einzelne KFZ-Stellplätze, welche sich vor der geplanten Lagerhalle befinden. Nach langen Verhandlungen mit der Stadtverwaltung Trier konnten wir diese Löschung bzw. Umschreibung der Baulasten erwirken. Die Umschreibung der vorhandenen Baulasten erfolgte schlussendlich auf das Grundstück Spirostraße 5. Auf der Freifläche hinter dem Haus haben wir den Bau von 8 neuen KFZ-Stellplätzen beantragt. Die Baugenehmigung wurde uns am 28.11.2024 erteilt.

## Bestandserhaltung und Modernisierung

Die Bestandserhaltung und Modernisierung des vorhandenen Gebäudebestands haben nach wie vor Priorität. So hat die Genossenschaft hierfür im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 630 T€ investiert. Davon entfielen 508 T€ auf Fremdkosten und 122 T€ zusätzlich auf anteilige Personalkosten.

Unser Schwerpunkt lag auf der Modernisierung von 12 Wohnungseinheiten und 2 Einfamilienhäuser. Hierfür wurden insgesamt 428 T€ aufgebracht. Davon wurden 111 T€ aktivierungsfähige Modernisierungskosten bei einem Einfamilienhaus angesetzt. Darüber hinaus haben wir in 6 bewohnten Wohnungen die Gasetagenheizung erneuern müssen.

Des Weiteren wurde in einem Objekt das Treppenhaus saniert. Zum Ende des Jahres 2024 wurde mit der Treppenhaussanierung in einem weiteren Objekt begonnen. Für diese Sanierungen wurden im Jahr 2024 insgesamt 22 T€ aufgewendet.

Auch haben wir im Wohnumfeld unserer Genossenschaft Maßnahmen, wie zum Beispiel die Neuherstellung von Grünflächen, Erneuerung eines Innenhofes sowie Sanierung zweier Giebelfassaden durchgeführt.

Solche Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen werden auch weiterhin schwerpunktmäßig von uns behandelt. Zur Realisierung haben der Vorstand und Aufsichtsrat den Wirtschaftsplan für 2025 verabschiedet. Dieser sieht Ausgaben in Höhe von 865 T€ für das Jahr 2025 vor.

## Vermietungssituation

Am 31.12.2024 verfügte die Genossenschaft über:

121	Häuser
346	Wohnungen
121	öffentlich gefördert
225	freifinanziert
2	gewerbliche Einheiten
70	Garagen
142	Stellplätze
25.265	qm Wohn- Nutzfläche
125	qm gewerbliche Fläche

Im Berichtsjahr gab es keine Leerstände in Folge von Unvermietbarkeiten. Zum 31.12.2024 standen fünf Wohnungen renovierungsbedingt bei Mieterwechsel leer. Drei Einfamilienhäuser befinden sich aufgrund eines geplanten Abrisses im Leerstand. Die Erlösschmälerungen in 2024 betragen 42 T€ gegenüber 24 T€ in 2023.

Im Berichtsjahr wurden 41 Mietverhältnisse beendet und 47 neue Mietverhältnisse begonnen. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 11,9 % gegenüber 6,8 % in 2023.

Die durchschnittliche Miete pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche und Monat betrug im Geschäftsjahr 6,42 €, nach 6,19 € im Vorjahr.

## Vermögens- und Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2024 hat sich die Bilanzsumme um 854 T€ auf 18.550 T€ erhöht. Das Anlagevermögen ist um 626 T€ in 2024 angestiegen. Den Investitionen in Höhe von 1.008 T€ standen planmäßige Abschreibungen von 383 T€ gegenüber.

Das Anlagevermögen beträgt 87,5 % der Bilanzsumme. Es ist zu 100 % durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene langfristige Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt zum Bilanzstichtag 7.931 T€ gegenüber 7.494 T€ zum Ende des vorherigen Geschäftsjahres. Die Eigenkapitalquote stieg von 42,4 % im Vorjahr auf 42,8 % zum 31.12.2024.

Die Dauerfinanzierungsmittel veränderten sich im Vergleich zum Vorjahr auf insgesamt 9.341 T€. Hierbei handelt es sich zum einen um einen Zugang von 675 T€ sowie einen Abgang der planmäßigen Tilgungen von 270 T€. Wir achten im Rahmen des Finanzmanagement darauf, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäft sowie gegenüber finanzierenden Banken und anderen Gläubigern termingerecht erfüllt werden. Hierbei wird die Zinsentwicklung im Zuge des Risikomanagements laufend beobachtet. Die Zahlungsströme werden so gestaltet, dass Mittel für die Zahlung der Dividende von 4 % sowie ausreichend Liquidität zur Finanzierung unserer Instandhaltungs- u. Modernisierungsmaßnahmen bereitstehen. Sowohl die Kapitalausstattung als auch die Liquidität der Genossenschaft sind geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war und ist gegeben.

## Vermögenslage

### Vermögensstruktur (Aktiva)

	2024 T€	2023 T€
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Anlagevermögen	16.234	15.608
<b>Kurzfristige Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	307	320
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	8	165
Flüssige Mittel	1.997	1.595
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4	8
<b>Bilanzsumme</b>	<u>18.550</u>	<u>17.696</u>

### Kapitalstruktur (Passiva)

#### **Langfristiges Kapital**

Eigenkapital		
Geschäftsguthaben verbl. Mitglieder	217	215
Ergebnisrücklagen	7.683	7.242
Bilanzgewinn	31	37
	<u>7.931</u>	<u>7.494</u>

#### **Kurzfristiges Kapital**

Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder	14	5
Bilanzgewinn	14	5
	<u>28</u>	<u>10</u>

#### **Langfristiges Fremdkapital**

Sonstige Rückstellungen	5	17
Dauerfinanzierungsmittel	9.341	9.290
Sonstige Verbindlichkeiten	5	5
Rechnungsabgrenzungsposten	576	261
	<u>9.927</u>	<u>9.573</u>

#### **Kurzfristiges Fremdkapital**

Übrige Rückstellungen	27	15
Erhaltene Anzahlungen	360	332
Übrige Verbindlichkeiten	277	272
	<u>664</u>	<u>619</u>
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<u>18.550</u>	<u>17.696</u>

## Ertragslage

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 453 T€ ab und ermöglicht, neben der Gewinnausschüttung von 4%, noch die Stärkung des Eigenkapitals. Der Jahresüberschuss ist gegenüber dem Vorjahr um 73 T€ gestiegen.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit einschließlich der Erhöhung bzw. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen haben sich um 108 T€ von 2.151 T€ auf 2.259 T€ erhöht. Hierbei entfielen 167 T€ auf Zugang aus der Bewirtschaftungstätigkeit und 59 T€ aus Erhöhung bzw. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen.

Die Erlösschmälerungen für 2024 betragen 42 T€ gegenüber 24 T€ in 2023.

Bei den Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit war ein Rückgang von 31 T€ zu verzeichnen. Die Abschreibungen stiegen um 43 T€ auf 382 T€.

Die Zinsaufwendungen vermehrten sich im Berichtszeitraum 2024 von 120 T€ auf 123 T€.

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Umsatzerlöse einschließlich		
Bestandsveränderung/Gesamtleistung	2.259	2.151
Sonstige Betriebserträge	20	16
<b>Betriebsleistung</b>	<b>2.279</b>	<b>2.167</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen		
und Leistungen	966	996
Personalaufwand	258	239
Abschreibungen (planmäßig)	383	339
Sonstige Aufwendungen	54	51
Zinsaufwand	123	120
Gewinnunabhängige Steuern	44	44
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>1.828</b>	<b>1.789</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>451</b>	<b>378</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Gesamtergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>453</b>	<b>380</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>453</b>	<b>380</b>

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Hausbewirtschaftung	480	345
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-27	-35
Sonstige betriebliche Tätigkeiten	0	0
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>453</b>	<b>380</b>

### **Finanzielle Leistungsindikatoren**

		<b>2024</b>	<b>2023</b>
Bilanzsumme	T€	18.550	17.696
Sachanlagevermögen	T€	16.233	15.608
Sachanlagenintensität	%	87,5	88,2
Langfristiges Eigenkapital	T€	7.931	7.494
Eigenkapitalquote	%	42,8	42,4
Langfristiges Fremdkapital (Darlehen)	T€	9.341	9.290
Fremdkapitalquote	%	50,4	52,5
Durchschnittsmiete	€/m <sup>2</sup>	6,42	6,19
Instandhaltungskosten abzgl. Erst. Mieter/Versicherungen	€/m <sup>2</sup>	24,49	33,13
Fluktuationsrate	%	11,9	6,8

### **Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung nach § 249 HGB**

Aus heutiger Sicht sind keine wesentlichen und insbesondere keine bestandsgefährdenden Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig negativ beeinflussen können, erkennbar.

Aufgrund der weiterhin anhaltenden hohen Bau- und Finanzierungskosten, blicken wir ganz genau auf die Planung und Umsetzung geplanter Neubauprojekte.

Die immer noch andauernde gute Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt spiegelt sich in einer sehr geringen Leerstandsquote wieder.

Das Risikomanagementsystem unseres Unternehmens beruht vorrangig auf dem Controlling und der monatlichen internen Berichtserstattung. Es dient der Überwachung, Steuerung sowie der Abwicklung vorhandener Risiken und Chancen und fließt in unsere Entscheidung mit ein (Instandhaltungskosten, Personalkosten, Zinsen und Investitionen).

Die Genossenschaft verfügt damit, der Betriebsgröße nach, über ein entsprechendes wirksames rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem.

Der Aufsichtsrat wird vom Vorstand regelmäßig über die Fortentwicklung der wesentlichen Geschäftsindikatoren unterrichtet (Leerstand, Fluktuation, Mietausfälle). Auch nimmt der Aufsichtsrat gezielt Einzelprüfungen im Rechnungswesen vor.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Hierzu bedient sich die Genossenschaft langfristiger Annuitätsdarlehen. Dabei wird die Zinsentwicklung stets beobachtet. Gegebenenfalls werden zur Sicherung günstiger Finanzierungskonditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

### **Organisation und Verwaltung**

Für das operative Geschäft sind nach wie vor 2 hauptamtliche Vorstandsmitglieder beschäftigt. Des Weiteren waren im abgelaufenen Geschäftsjahr ein kaufmännischer Mitarbeiter sowie eine Reinigungskraft als geringfügig Beschäftigte im Sinne des Steuerrechts angestellt.

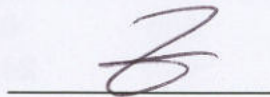
Der Vorstand dankt allen Mitgliedern, Mitarbeitern und dem Aufsichtsrat für die gute Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2024.

Trier, 16. April 2025

Der Vorstand



Schömann



Zender

# **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024**

**I. Bilanz**

**II. Gewinn- und Verlustrechnung**

**III. Anhang**

**IV. Bericht des Aufsichtsrates**

**der**

**Baugenossenschaft der  
Eisenbahnbediensteten Trier eG  
Spirostraße 15  
54294 Trier**

I. Bilanz zum 31. Dezember 2024

**AKTIVSEITE**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		0,51	0,51
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	16.110.239,72		12.487.610,84
Grundstücke mit anderen Bauten	0,51		0,51
Grundstücke ohne Bauten	1.616,70		1.616,70
technische Anlagen und Maschinen	0,51		0,51
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.472,06		6.770,37
Anlagen im Bau	0,00		2.998.527,71
Bauvorbereitungskosten	119.862,31	16.233.191,81	112.880,98
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		520,00	520,00
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>		16.233.712,32	15.607.928,13
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		307.108,18	320.726,47
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	7.644,84		2.052,95
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11,90		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	3,29	7.660,03	162.812,62
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.997.236,31	1.594.921,22
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		4.877,31	7.957,48
<b>BILANZSUMME</b>		18.550.594,15	17.696.398,87

I. Bilanz zum 31. Dezember 2024

**PASSIVSEITE**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	14.250,00		4.500,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>216.750,00</u>	231.000,00	<u>214.500,00</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 €			(0,00 €)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	767.320,00		722.020,00
Bauerneuerungsrücklage	933.107,68		933.107,68
Andere Ergebnisrücklagen	<u>5.982.147,64</u>	7.682.575,32	<u>5.586.666,75</u>
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	452.609,40		380.034,89
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>407.300,00</u>	45.309,40	<u>338.100,00</u>
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>		7.958.884,72	7.502.729,32
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	201,42		419,25
Sonstige Rückstellungen	<u>31.890,17</u>	32.091,59	<u>32.357,98</u>
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.903.356,99		8.052.548,43
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.468.118,98		1.253.239,43
Erhaltene Anzahlungen	359.930,00		331.754,50
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.486,92		31.836,01
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	214.414,45		224.665,89
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>4.993,85</u>	9.983.301,19	<u>5.371,35</u>
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 39,88			(39,88 €)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		576.316,65	261.476,71
<b>BILANZSUMME</b>		<u>18.550.594,15</u>	<u>17.696.398,87</u>

## II. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	2.272.560,85		2.105.743,19
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-13.618,29	45.707,78
Sonstige Betriebserträge		20.424,40	16.423,84
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	965.218,96		996.170,26
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.219,75	966.438,71	0,00
Rohergebnis		1.312.928,25	1.171.704,55
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	214.593,45		195.281,99
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	43.044,86	257.638,31	44.008,89
davon für Altersversorgung 2.400,00 €			(2.400,00 €)
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		382.596,14	339.348,99
Sonstige betriebliche Aufwendungen		53.902,57	50.771,17
Erträge aus anderen Finanzanlagen		20,80	7,80
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		981,00	2.259,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		122.544,04	119.673,72
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		201,42	413,53
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		497.047,57	424.473,06
Sonstige Steuern		44.438,17	44.438,17
<b>Jahresüberschuss</b>		452.609,40	380.034,89
Einstellung in Ergebnisrücklagen		407.300,00	338.100,00
<b>BILANZGEWINN</b>		45.309,40	41.934,89

# III. Anhang des Jahresabschlusses 2024

## A: Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft der Eisenbahnbediensteten Trier eG wurde am 08.05.1912 gegründet und hat ihren Sitz in Trier-West. Das Unternehmen ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Wittlich unter der Nr. 1017 eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs sowie des Genossenschaftsgesetzes unter Beachtung der Vorschriften der Satzung.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Der Jahresabschluss ist nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) aufgestellt worden.

## B: Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### Anlagenvermögen:

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagenvermögen sind grundsätzlich zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und, soweit abnutzbar, abzüglich der Abschreibungen bewertet.

### Zugänge:

Für die Sachanlagenzugänge im Geschäftsjahr 2024 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten die Fremdkosten angesetzt.

### Abschreibungen:

Immaterielle Vermögensgegenstände (Software und entgeltlich erworbene Lizenzen) werden mit 33,33 % abgeschrieben. Die Kosten für die Erstellung einer Website werden auf 5 Jahre abgeschrieben.

Altbauten auf Grundstücken mit Wohnbauten wurden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von regelmäßig 80 Jahren planmäßig linear abgeschrieben.

Bei Neubauten wurde bisher auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von regelmäßig 75 Jahren, planmäßig nach Restnutzungsdauer, abgeschrieben.

Bei den beiden Vierfamilienhäusern, Mohrenkopfstraße 3 u. 5, sowie zukünftige Neubauten wird auf einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren abgeschrieben. Die Gebäude, Im Schankenbungert (I. und II. BA.), werden nach der Sanierung auf einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren planmäßig abgeschrieben. Die einschließlich der Erneuerung der Kellerdecke fertiggestellten Gebäude, Im Schankenbungert (III. und IV.BA.), werden auf einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren abgeschrieben.

Ein in 2024 fertiggestellter Neubau in der Schwingstraße wurde auf einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren abgeschrieben.

Bei den Einfamilienhäusern erfolgt nach umfangreicher Modernisierung eine Verlängerung der Restnutzungsdauer von 25 und 30 Jahren.

In 2024 wurde ein bereits abgeschriebenenes Einfamilienhaus in der Eurenner-Straße 76 umfangreich modernisiert. Dabei wurde die Restnutzungsdauer auf 25 Jahre neu festgesetzt.

Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten werden generell nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden bei Abschreibungsätzen von 10 %, 20 % und 33,33 % angenommenen Nutzungsdauern von 10, 5 und 3 Jahren linear abgeschrieben.

Ein in 2019 angeschaffter Firmen-PKW wird auf einer Laufzeit von 6 Jahren mit 16,67 % abgeschrieben.

Selbstständig bewertbare und nutzungsfähige Vermögensgegenstände im Wert von 250,00 € bis 1.000,00 € werden entsprechend den steuerlichen Vorgaben (Aufnahme in einen Jahrgangssammelposten mit planmäßiger Abschreibung von 20 % ohne Berücksichtigung von Zu- und Abgängen) als geringwertiges Wirtschaftsgut behandelt.

#### **Finanzanlagen:**

Die Beteiligung an der Sparda-Bank Süd-West eG wurde mit dem Nominalwert in der Bilanz erfasst.

#### **Umlaufvermögen:**

##### Unfertige Leistungen:

Hier werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten ohne Zuschlag für Umlageausfallwagnis ausgewiesen.

##### Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände:

Die Forderungen sind grundsätzlich zu Nominalwerten angesetzt. Den erkennbaren Ausfallrisiken werden durch Abschreibungen Rechnung getragen.

##### Rechnungsabgrenzungsposten:

Hier wurden Ausgaben abgegrenzt, die den Zeitraum nach dem Bilanzstichtag betreffen.

Die flüssigen Mittel sind zu Nominalwerten angesetzt.

### Rückstellungen:

Die sonstigen Rückstellungen sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet. Der Ansatz erfolgte in Höhe des Erfüllungsbetrages.

### Verbindlichkeiten:

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Passiv abgegrenzt wurden Tilgungszuschüsse der Investitions- u. Strukturbank Mainz. Die Tilgungszuschüsse werden über die Laufzeit von 15 und 20 als Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit aufgelöst.

Der Auflösungsbetrag im Geschäftsjahr betrug 39.416,31 €.

## **C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- u. Verlustrechnung**

### **I. Bilanz**

1. Anlagespiegel – vergleiche Anlage 1.
2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 307.108,18 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr zu verzeichnen.
4. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschluss Stichtag rechtlich entstehen.

	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>Vorjahr</b>	
	Forderungen insgesamt	Forderungen davon mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr	Forderungen insgesamt	Forderungen davon mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	7.644,84 €	0,00 €	2.052,95 €	0,00 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11,90 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	3,29 €	0,00 €	162.812,62 €	0,00 €
	<u>7.660,03 €</u>	<u>0,00 €</u>	<u>164.865,57 €</u>	<u>0,00 €</u>

5. In der Position „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten.

- externe und interne Jahresabschlusskosten 26.737,73 €

6. Rücklagenspiegel						
	Bestand am	Einstellung aus	Einstellung aus	Entnahme	Bestand am	
	Endes des	dem Bilanz-	dem Jahresüber-	für das	Endes des Ge-	
	Vorjahres	gewinn des	schuss des Ge-	Geschäftsjahr	schäftsjahres	
Ergebnisrücklagen	€	Vorjahres €	schäftsjahres €	€	€	
(1) gesetzliche Rücklage	722.020,00	0,00	45.300,00	0,00	767.320,00	
(2) Bauerneuerungsrücklage	933.107,68	0,00	0,00	0,00	933.107,68	
(3) Andere Ergebnisrücklagen	5.586.666,75	33.480,89	362.000,00	0,00	5.982.147,64	

7. Verpflichtungen aus zugesagten Pensions- und Betriebsrenten bestehen nicht.

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

9. Verbindlichkeitsspiegel – vergleiche Anlage 2.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Geschäftsjahr waren keine wesentlichen außergewöhnlichen Erträge oder Aufwendungen zu verzeichnen.

### Nachtragsbericht:

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

### Ergebnisverwendung:

Das Geschäftsjahr 2024 schließt nach VorabEinstellung von 362.000,00 € in die freie Rücklage und Zuweisung von 45.300,00 € in die gesetzliche Rücklage mit einem

**Bilanzgewinn von 45.309,40 €**

ab.

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat vor, die VorabEinstellung von 362.000,00 € in die freie Rücklage zu genehmigen und eine Dividende von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben per 01.01.2024 in Höhe von 213.150,00 € = 8.526,00 € auszuschütten.

Der verbleibende Restbetrag in Höhe von 36.783,40 € soll den anderen Ergebnisrücklagen (freie Rücklage) zugewiesen werden.

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und Mitglieder des Aufsichtsrates.

**Anlage 1****Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens - Anlagenspiegel (freiwillige Angaben)**

	Anschaffungs- Herstellungskosten Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen +/- Euro	Abschreibungen kumuliert Euro	Buchwert 31.12.2024 Euro	Abschreibg. des Geschäfts- jahres Euro
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	28.013,99	0,00	0,00	0,00	28.013,48	0,51	0,00
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke mit Wohnbauten	19.991.211,44	110.767,69	0,00	3.888.177,27	7.879.916,68	16.110.239,72	376.316,08
Grundstücke mit anderen Bauten	1.533,88	0,00	0,00	0,00	1.533,37	0,51	0,00
Grundstücke ohne Bauten	1.616,70	0,00	0,00	0,00	0,00	1.616,70	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	30.990,59	0,00	28.945,42	0,00	2.044,66	0,51	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	89.516,07	981,75	11.371,61	0,00	77.654,15	1.472,06	6.280,06
Anlagen im Bau	2.998.527,71	889.649,56	0,00	-3.888.177,27	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	112.880,98	6.981,33	0,00	0,00	0,00	119.862,31	0,00
	23.226.277,37	1.008.380,33	40.317,03	3.888.177,27 -3.888.177,27	7.961.148,86	16.233.191,81	382.596,14
<b>Finanzanlagen</b>							
Andere Finanzanlagen	520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	23.254.811,36	1.008.380,33	40.317,03	3.888.177,27 -3.888.177,27	7.989.162,34	16.233.712,32	382.596,14

**Anlage 2****Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewählten Pfandrechte stellen sich per 31.12.2024 wie folgt dar (Verbindlichkeitsspiegel):**

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit			über 5 Jahre	gesichert durch GPR
		unter 1. Jahr	größer als 1. Jahr	davon 1-5 Jahre		
	€	€		€ €	€	
<b>Verbindlichkeiten gegenüber</b>	7.903.356,99	266.906,68	7.636.450,31	998.444,28	6.638.006,03	7.903.356,99
Kreditinstituten	8.052.548,43	223.113,85	7.829.434,58	859.132,52	6.970.302,06	8.052.548,43
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.468.118,98 1.253.239,43	63.979,48 29.845,46	1.404.139,50 1.223.393,97	243.460,30 123.572,12	1.160.679,20 1.099.821,85	1.468.118,98 1.253.239,43
Erhaltene Anzahlungen	359.930,00 331.754,50	359.930,00 331.754,50	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.486,92 31.836,01	32.486,92 31.836,01	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen u. Leistungen	214.414,45 224.665,89	207.401,44 222.212,88	7.013,01 2.453,01	7.013,01 2.453,01	0,00 0,00	0,00 0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	4.993,85 5.371,35	705,77 584,99	4.288,08 4.786,36	0,00 77,47	4.288,08 4.708,89	0,00 0,00
	9.983.301,19	931.410,29	9.051.890,90	1.248.917,59	7.802.973,31	9.371.475,97
	9.899.415,61	839.347,69	9.060.067,92	985.235,12	8.074.832,80	9.305.787,86

GPR = Grundpfandrechte

Vorjahr

## Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.  
Goltsteinstraße 29  
40211 Düsseldorf

## D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine wesentlichen Haftungsverhältnisse und auch keine wesentlichen finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.
2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmern betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	0	1
Hauswarte	0	0
Raumpflegerin		1

3. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2024	438	1430
Zugang 2024	38	117
Zugang . d. Übernahme weiterer Anteile	--	11
	476	1558
Abgang durch Tod m. Übertragung im GJ auf Eben	-3	-9
Abgang durch Tod	-8	-24
Aufkündigung der Mitgliedschaft	-8	-41
Durch Ausschluss	-13	-39
<b>Ende 2024</b>	<b>444</b>	<b>1445</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 2.250,00 €

Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr vermehrt um 2.700,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf 199.800,00 €

4. Mitglieder des Vorstandes

Andreas Schömann  
Harald Zender


5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Richard Griesinger, Aufsichtsratsvorsitzender  
Jürgen Schlich, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender  
Bernhard Ensch  
Tobias Stephan  
Andreas Ludwig  
Josef Iwan (bis 29.05.2024)  
Daniela Etteldorf (ab 29.05.2024)

Trier, 17.04.2025

Der Vorstand

  
Schömann

  
Zender

# Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 den Vorstand aufgrund seiner gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen in seiner Geschäftsführung beraten, überwacht und mit ihm zusammen die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand laufend und umfassend über die wichtigen Geschäftsvorfälle informiert. Im Geschäftsjahr 2024 kamen Vorstand und Aufsichtsrat zu insgesamt 6 gemeinsamen Sitzungen zusammen.

In der gemeinsamen Sitzung am 18.04.2024 wurde der Jahresabschluss sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023 festgestellt.

Daneben hat der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates 4 Prüfungen im Rechnungswesen vorgenommen und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Am 20.12.2024 fand eine gemeinsame Sitzung mit dem Verbandsprüfer und dem Vorstand statt.

Der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen e.V. mit Sitz in Düsseldorf stellte in seinem Prüfungsbericht fest, dass die Geschäfte im Berichtsjahr 2023 ordnungsgemäß und im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt wurden. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen nachgekommen; es wurden keine Verstöße gegen gesetzliche und satzungsgemäße Vorschriften festgestellt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den vom Vorstand aufgestellten und vom Aufsichtsrat gebilligten Jahresabschluss 2024 zu genehmigen und den Bilanzgewinn entsprechend dem Vorschlag des Vorstandes zu verteilen.

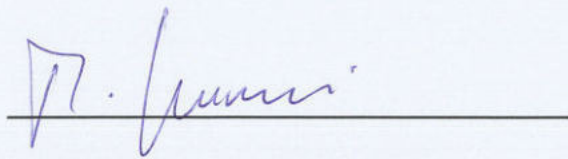
Ebenso wird der Mitgliederversammlung empfohlen, den Vorstand zu entlasten.

In der Mitgliederversammlung am 29.05.2024 schieden die Aufsichtsratsmitglieder Andreas Ludwig und Richard Griesinger satzungs- und turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Beide Herren wurden zur Wiederwahl vorgeschlagen und per Akklamation einstimmig wiedergewählt.

Der Aufsichtsrat hat sich am 13.06.2024 neu konstituiert. Dabei wurden Herr Griesinger zum Vorsitzenden, Herr Schlich zum stellvertretenden Vorsitzenden, Frau Etteldorf zur Schriftführerin, Herr Stephan zum stellvertretenden Schriftführer und die Herren Ludwig und Ensch in den Prüfungsausschuss gewählt.

Bei der diesjährigen Mitgliederversammlung scheiden turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder Jürgen Schlich und Tobias Stephan aus.

Trier, den 30.04.2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Griesinger', is written above a horizontal line.

Vorsitzender des Aufsichtsrates