-

BAUGENOSSENSCHAFT
OBERRICKLINGEN eG

Geschäftsbericht 2023

Bericht für das Geschäftsjahr 2023

1. Geschäftsverlauf der Baugenossenschaft

1.1 Bestandsbewirtschaftung und Geschäftstätigkeit

Die **Baugenossenschaft Oberricklingen** ist auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Hannover eine kleine Genossenschaft. Die ständige Verbesserung des Wohnwertes der angebotenen Wohnungen und des Wohnumfeldes, aber auch die anhaltend, zusätzlich durch den Ukrainekrieg bedingt hohe Wohnungsnachfrage sind ursächlich für die gute Vermietungssituation der Genossenschaft.

Zwecks Förderung der wohnlichen Versorgung ihrer Mitglieder bewirtschaftet die **Baugenossenschaft Oberricklingen** durch ihren Vorstand, der durch ein haupt- und ein nebenamtliches Vorstandsmitglied vertreten wird, eigenen Bestand. Insgesamt bedient sich die Baugenossenschaft hierbei noch 3 weiterer geringfügig Beschäftigter, (Stichtag 31.12.2023) die mit der Hausreinigung beauftragt sind. Darüber hinaus verwaltet sie auch in geringem Umfang Gemeinschaftseigentum einzelner Wohnungseigentümergemeinschaften.

Eigener Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand der Baugenossenschaft hat sich im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr nicht verändert und verteilt sich einschließlich zweier Ladenlokale und der Geschäftsstelle wie nachstehend auf die Stadtteile Hannovers:

	Anzahl der Häuser	Wohnungen, 2 Läden, 1 Geschäftsstelle	Wohn,- / Nutzfläche	Garagen
Anderten	2	12	729,61	8
Limmer	10	63	3.780,92	23
Ricklingen	17	84	4.397,47	56
	29	**159**	**8.908,00**	**87**

Wohnungswirtschaftliche Aktivität incl. Planungsarbeiten der Baugenossenschaft

Die Baugenossenschaft hat im Berichtsjahr nachstehende Projekte durchgeführt bzw. begonnen:

- 4 Komplettmodernisierungen, davon 3 in Limmer (davon eine Wohnung teilweise erst im 1. Quartal 2024) und eine in Anderten
- 2 Teilsanierungen (Quellengrund 5 u. Pyrmonter Str. 16)
- Vollständige Außenabdichtung der Häuser Quellengrund 8, 10, 12 und 14

Quellengrund 10, Flur

Quellengrund 10, Küche

Quellengrund 10, Wohnzimmer

Quellengrund 10, Bad

Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren **17 Mieterwechsel (Auszüge)** (Vorjahr = 14) zu verzeichnen. Dadurch ist die **Wohnungsfluktuationsquote** von 9,0 % im Vorjahr auf **10,9 %** gestiegen.

Wohnungseigentumsverwaltung

Zum Jahresende werden die folgenden Wohnungseigentümergemeinschaften verwaltet:

Wohnungseigen-tümergemeinschaft	Anzahl der Häuser	Anzahl der Wohnungen
Rintelner Str. 23, Hannover	1	9
Rintelner Str. 21, Hannover	1	9
Herforder Str. 24, Hannover	1	6
Roesebeckstr. 26, Hannover	1	8
	4	32

1.2 Analysen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage und Kapitalstruktur

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	2.184,1	60,2	2.300,7	63,5	-116,6	-5,1
Umlaufvermögen + RAP	1.442,4	39,8	1.320,0	36,5	122,4	9,3
Gesamtvermögen	**3.626,5**	**100,0**	**3.620,7**	**100,0**	**5,8**	**0,2**

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital	3.013,6	83,1	2.926,6	80,8	87,0	3,0
Rückstellungen	81,5	2,2	88,0	2,4	-6,5	-7,4
Verbindlichkeiten						
lang- und mittelfristig	225,7	6,3	307,0	8,5	-81,3	-26,5
kurzfristig	298,1	8,2	291,5	8,1	6,6	2,3
Rechnungsabgrenzungsposten	7,6	0,2	7,6	0,2	0,0	0,0
Gesamtkapital	**3.626,5**	**100,0**	**3.620,7**	**100,0**	**5,8**	**0,2**

Das Anlagevermögen hat sich durch planmäßige Abschreibungen über T€ 116,6 vermindert.
Die Zunahme des Umlaufvermögens ist im Wesentlichen, nach Abnahme der flüssigen Mittel um T€ 232,1 auf die Ansparung von Bausparguthaben in Höhe von T€ 346,0 zurückzuführen.

Das Eigenkapital hat sich durch den Jahresüberschuss (T€ 84,6) und gestiegener Geschäftsguthaben (T€ 2,4) erhöht. Bei einer im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegenen Bilanzsumme um 0,2 % hat sich der Eigenkapitalanteil von 80,8 % auf 83,1 % erhöht.

Das lang- und mittelfristige Fremdkapital verminderte sich durch planmäßige Darlehenstilgungen über T€ 81,3.

Das kurzfristige Fremdkapital einschließlich der Rückstellungen ist nahezu unverändert geblieben.

Das Anlagevermögen ist zum Bilanzstichtag vollständig durch Eigenkapital gedeckt. Die Vermögensverhältnisse der Baugenossenschaft sind geordnet.

Quellengrund 8-14 Rückseite, Außenabdichtung

Quellengrund 8-14 Vorderseite, Außenabdichtung

Finanzlage

Die Gegenüberstellung der kurzfristigen Vermögens- und Schuldteile führt zu folgendem Ergebnis:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	T€
Finanzmittelbestand						
flüssige Mittel	845,3		1.077,4		-232,1	
kurzfristig verfügbare Vermögensgegenwerte	251,1		242,5		8,6	
		1.096,4		1.319,9		-223,5
abzüglich						
kurzfristig fällige Verbindlichkeiten		-387,2		-387,1		-0,1
Stichtagsliquiditätsreserve		709,2		932,8		-223,6

Danach war die Zahlungsfähigkeit der Baugenossenschaft im Geschäftsjahr jederzeit gegeben.

Anhand einer Vorschaurechnung 2024 lassen sich Aussagen über die voraussichtliche künftige Finanzlage treffen.

Vorschaurechnung 2024	T€	T€
Jahresüberschuss lt. Wirtschaftsplan	63,9	
zzgl. Abschreibungen	114,8	
abzgl. Zinserträge	-10,0	
zzgl. Abschreibungen	3,3	
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		172,0
Auszahlungen für Bausparguthaben	-180,0	
Zins- und Beteiligungserträge	10,0	
Cashflow aus der Inverstitionstätigkeit		-170,0
Auszahlungen für planmäßige Tilgungen	-70,2	
Auszahlungen für Zinsen	-3,3	
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-73,5
= zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittebestands		-71,5
Finanzmittelbestand zum 01.01.2024		845,3
= Finanzreserve nach Fortrechnung		**773,8**

Die Zahlungsfähigkeit wird nach den derzeitigen Planungen auch in der Zukunft gegeben sein

Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus den eigenen Objekten haben sich im Zeitablauf wie folgt verändert:

	2023 T€	2022 T€	2021 T€	2020 T€	2019 T€
Sollmieten für:					
Wohnungen	722,8	707,2	696,6	677,7	643,3
Garagen	44,6	43,7	43,4	43,1	42,9
Gewerberäume	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6
	772,0	755,5	744,6	725,4	690,8
Leerstand u. Mietminderung	15,7	10,0	9,6	11,5	10,6
	756,3	745,5	735,0	713,9	680,2
Umlagenabrechnung	231,7	226,7	219,5	211,6	202,0
Leerstand u. Mietminderung	1,7	1,3	2,1	2,5	2,4
	230,0	225,4	217,4	209,1	199,6
	986,3	970,9	952,4	923,0	879,8

Der Anstieg der Sollmieten für Wohnungen ist im Berichtsjahr ausschließlich auf Neuvermietungen sowie höhere Einstiegsmieten nach Vollmodernisierung zurückzuführen.
Im Dezember des Geschäftsjahres liegt die durchschnittliche Nettomiete unserer Wohnungen bei 6,92 € / m^2 nach 6,73 € / m^2 im Vergleichsmonat des Vorjahres.

Erlösschmälerungen, Abschreibungen risikobelasteter Mietforderungen sowie Kosten der Miet- und Räumungsklagen stellen sich im Zeitablauf wie folgt dar:

	2023 T€	2022 T€	2021 T€	2020 T€	2019 T€
Erlösschmälerungen	15,6	10,0	9,6	11,5	10,6
Abschreibungen auf Mietforderungen	0,0	0,0	6,9	1,2	1,0
Kosten der Miet- und Räumungsklagen	0,0	0,8	5,3	0,7	1,9
	15,6	10,8	21,8	13,4	13,5
	in v.H:	in v.H:	in v.H:	in v.H:	in v.H:
Mietausfallquote im Verhältnis zu den Sollmieten und Umlagen	1,6	1,1	2,3	1,4	1,5

Die modernisierungsbedingten Erlösschmälerungen des Berichtsjahres sind erneut gestiegen und werden u.a. auch von den Engpässen im Handwerk beeinflusst. Die Mietausfallquote ist hierdurch gestiegen, aber nicht als besorgniserregend zu bezeichnen.

Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres, aufgeteilt nach den funktionalen Bereichen des Geschäftsbereiches, im Vergleich zum Vorjahr, lässt sich wie folgt darstellen:

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	107,5	70,6	36,9
Verwaltungsbetreuung	0,0	0,0	0,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-16,0	-16,3	0,3
Betriebsergebnis	**91,5**	**54,3**	**37,2**
Finanzergebnis	-13,2	0,0	-13,2
Neutrales Ergebnis	**9,2**	**12,9**	**-3,7**
Ergebnis vor Ertragsteuern	**87,5**	**67,2**	**33,5**
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2,9	0,0	-2,9
Jahresüberschuss	84,6	67,2	30,6

Die Ertragslage des Berichtsjahres wird wesentlich durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr über T€ 36,9 resultiert aus den gestiegenen Mieteinnahmen abzüglich der Erlösschmälerungen über T€ 10,8 sowie den um T€ 28,7 geringeren Instandhaltungskosten.

Das Ergebnis der Verwaltungsbetreuung ist nach Verrechnung anteiliger Personal- und Sachkosten ausgeglichen.

Der sonstige Geschäftsbetrieb betrifft die Mitgliederverwaltung und führt wegen der hierfür zugeordneten Sach- und Personalkosten zu dem negativen Ergebnis.

Das negative Finanzergebnis über T€ 13,2 ergibt sich aus der Gegenüberstellung der Zinserträge aus Finanzanlagen einerseits und den Kosten und Gebühren des abgeschlossenen Bausparvertrages andererseits.

Das positive neutrale Ergebnis ergibt sich wesentlich aus den Erträgen aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen.

Damit ist die Ertragslage insgesamt geordnet und unbedenklich.

1.3 Risiken künftiger Geschäftstätigkeit

Branchentypische Risikoindikatoren unserer Geschäftstätigkeit stellen Erlösschmälerungen infolge hoher Fluktuation und/oder Zahlungsausfälle und/oder Leerstände wegen nicht zeitgemäßen Wohnungsangebotes sowie Liquiditätsrisiken dar. Den Risiken der Palette der Erlösschmälerungen begegnet die Baugenossenschaft durch die Analyse der Kündigungen und ggf. erforderlicher Maßnahmen, dem frühzeitigen Erkennen von Zahlungsschwierigkeiten sowie situationsbedingter Reaktionen hierauf. Die Gefahr von Erlösschmälerungen aufgrund gestiegener Inflation und steigender Energiekosten und damit ggf. sinkender Finanzkraft unserer Mieter/innen ist nicht auszuschließen und kann die Ertragslage der Baugenossenschaft negativ beeinflussen.

Weitere Risiken künftiger Wohnungsbewirtschaftung sehen wir in den enormen finanziellen Anstrengungen zur Erfüllung der geforderten CO_2 Reduktion unseres Wohnungsbestandes nach dem Gebäudeenergiegesetz. Hierbei werden wir alle Optionen von der Möglichkeit des Fernwärmeanschlusses bis zum Einsatz von alternativer emissionsfreier Wärmeerzeugungsanlagen nutzen.

Weil der Gegenwert der von Mieter/innen zu zeichnenden Pflichtanteile in Abhängigkeit von der Zimmeranzahl einer Wohnung (z.B. bei einer 3-Zimmer-Wohnung € 660,00) auch als Äquivalent zur Absicherung von Mietausfallrisiken nicht ausreichend erscheint, verlangt die Baugenossenschaft bei neu abgeschossenen Dauernutzungsverträgen die Hinterlegung dreier Nettomieten als Mietkaution auf entsprechenden Konten mit Bürgschaftsurkunde für die Baugenossenschaft.

Dem Leerstandrisiko begegnet die Baugenossenschaft weiterhin durch eine nicht nachlassende, zukunftsorientierte Modernisierung ihres Wohnungs- und Hausbestandes. Preisänderungsrisiken sind nicht erkennbar, da auf der Grundlage der Dauernutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Im Rahmen der gültigen Mietspiegel und unseres Wohnwertmietenkonzeptes werden angesichts der moderaten Preisentwicklung, die stets unterhalb der gesetzlich möglichen Höhe geblieben ist, kurz- bis mittelfristige Mietentwicklungsmöglichkeiten gesehen, die zu höheren Erlösen führen. Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken nicht erwartet werden und der künftige Kapitaldienst aller Fremdmittel aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft vereinbarungsgemäß erbracht werden wird. Zusätzlich verfügt die Baugenossenschaft für weitere Investitionstätigkeit über Beleihungsreserven.

1.4 Wirtschaftsplan und Ausblick

Aus den für die nächsten fünf Jahre erstellten Wirtschaftsplänen ergibt sich für das laufende Geschäftsjahr ein Jahresüberschuss von rd. T€ 64. Aufgrund der nicht absehbaren finanziellen Auswirkungen der Umsetzung der Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz haben wie diese vereinfacht hierbei noch nicht berücksichtigt.

Für das laufende Jahr sind, neben den sukzessive anfallenden Wohnungsmodernisierungen, die Dachbodendämmung in den Häusern Steinhuder Str. 22+24, Am Kindergarten 3+5 sowie in der Straße Quellengrund 11, nach dem Rückbau einer nicht mehr zulässigen Dachgeschoßwohnung, geplant. Weitere Maßnahmen zur energetischen Sanierung der noch nicht sanierten Häuser werden nach Abschluss der Ergebnisse der geplanten CO_2-Bilanzierung geprüft und entsprechend in Angriff genommen.

1.5 Vorgänge von besonderer Bedeutung

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres haben sich bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht ergeben.

1.6 Schlussbemerkungen

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern spricht der Vorstand auf diesem Wege seinen Dank für die gute Zusammenarbeit aus. Der Vorstand bedankt sich außerdem bei den Mitgliedern für ihr entgegen gebrachten Vertrauens sowie insbesondere bei den Mitgliedern, die auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wiederum im Interesse der

Gemeinschaft den Genossenschaftsgedanken leben und damit zur Stabilisierung intakter Hausgemeinschaften ganz besonders beigetragen haben.
Für eine konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat dankt der Vorstand abschließend den Damen und Herren dieses Gremiums.

Hannover, 29.04.2024

Der Vorstand

Ernst Voßhage

3. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm durch Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben der Förderung, Beratung und Überwachung wahrgenommen und in 5 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand sowie einer gemeinsamen Sitzung seines Prüfungsausschusses mit dem Vorstand die notwendigen Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat hat sich laufend und umfassend über wesentliche Geschäftsvorfälle und die Planungen der Genossenschaft unterrichtet.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand erstellten Jahresabschluss 2023 geprüft und keine Beanstandungen festgestellt. Er schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinnes an und empfiehlt den Mitgliedern

- dem Geschäftsbericht des Vorstandes zuzustimmen
- den Jahresabschluss 2023 festzustellen
- und dem Bilanzgewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2023 zuzustimmen.

Die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2023 wurde durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. in der Zeit vom 29.01. – 19.02.2024 (mit Unterbrechungen) im Wege des mobilen Arbeitens vorgenommen.

In der konstituierenden Sitzung vom 26.06.2023 wurden der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende Julian Schrell und die stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Katrin Haenschen betätigt.

In der Jahresmitgliederversammlung 2023 scheiden Julian Schrell und Antje Osterwald turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Wiederwahl ist zulässig.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern für die vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Hannover, 29.04.2024

Julian Schrell
Aufsichtsratsvorsitzender

A K T I V A

	€	31.12.2023 €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		1,00	1,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	2.178.248,96		2.293.227,13
2. Grundstücke mit anderen Bauten	3.684,37		3.684,37
3. Technische Anlagen	1,00		1.441,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	9,00		241,00
5. Bauvorbereitungskosten	1.734,54		1.734,54
		2.183.677,87	
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		400,00	400,00
		2.184.078,87	2.300.729,04
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		231.629,03	229.982,45
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	8.272,69		7.118,06
2. Sonstige Vermögensgegenstände	7.984,06		2.373,67
		16.256,75	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	845.325,15		1.077.405,57
2. Bausparguthaben	346.014,28		0,00
		1.191.339,43	
		1.439.225,21	1.316.879,75
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.232,33	3.062,00
		3.626.536,41	3.620.670,79

	€	31.12.2023 €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	6.820,00		8.580,00
2. der verbleibenden Mitglieder	113.300,00		109.120,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 440,00 (Vj.: T€ 1,1)		120.120,00	
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	604.788,33		604.788,33
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vj:T€ 0,0)			
2. Bauerneuerungsrücklage	862.363,90		862.363,90
3. Andere Ergebnisrücklagen	1.384.010,17		1.308.101,72
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € **42.304,41** (Vj:T€ 33,6)			
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 33.604,04 (Vj: T€ 59,8)			
		2.851.162,40	
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	84.608,83		67.208,08
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	42.304,41		33.604,04
		42.304,42	33.604,04
		3.013.586,82	2.926.557,99
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	3.560,00		3.560,00
2. Sonstige Rückstellungen	77.960,00		84.394,00
		81.520,00	87.954,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	225.657,64		306.976,14
2. Erhaltene Anzahlungen	247.156,39		231.350,42
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.388,46		3.157,38
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.149,85		21.426,16
5. Sonstige Verbindlichkeiten	37.391,25		35.574,70
davon aus Steuern: € 4.194,13 (Vj.: T€ 3,8)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 952,12 (Vj.: T€ 0,9)			
		523.743,59	598.484,80
D. Rechnungsabgrenzungsposten		7.686,00	7.674,00
		3.626.536,41	3.620.670,79

BAUGENOSSENSCHAFT OBERRICKLINGEN eG

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2023

	€	2023 €	2022 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	986.259,50		970.935,33
b) aus Betreuungstätigkeit	7.340,00		1.400,00
		993.599,50	972.335,33
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.646,58	3.941,90
3. Sonstige betriebliche Erträge		12.048,29	59.782,05
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		570.188,42	600.072,50
5. **= Rohergebnis**		437.105,95	435.986,78
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	128.992,80		118.363,80
b) Soziale Abgaben (davon für Altersversorgung: € 0,00 (Vj.: T€ 0,0)	24.861,70		23.061,33
		153.854,50	141.425,13
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		116.650,17	160.931,97
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		50.450,19	25.810,38
		116.151,09	107.819,30
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	22,00		22,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.807,66		0,52
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.623,22		5.983,33
		6.206,44	-5.960,81
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.858,46	5,93
13. Ergebnis nach Steuern		119.499,07	101.852,56
14. Sonstige Steuern		34.890,24	34.644,48
15. **Jahresüberschuss**		**84.608,83**	**67.208,08**
17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		42.304,41	33.604,04
18. **Bilanzgewinn**		**42.304,42**	**33.604,04**

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Hannover und ist eingetragen in das beim Amtsgericht Hannover geführte Genossenschaftsregister (Reg.-Nr. 232).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie–Umsetzungsgesetzes (BilRUG) vom 17. Juli 2015 aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung beachtet.

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

Die in der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind mit denen des Geschäftsjahres vergleichbar.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr sind unverändert beibehalten worden.

<u>Anlagevermögen</u>

Das gesamte Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten werden auf der Grundlage der Einzelkosten ermittelt und beinhalten ausschließlich Fremdkosten. In Vorjahren gewährte bzw. zugesagte Baukostenzuschüsse werden von den Herstellungskosten abgezogen.

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

Immaterielle Vermögensgegenstände unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit 20-25 % jährlich pro rata temporis;

Grundstücke mit Wohnbauten werden nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer oder in Anlehnung an die SachwertRL auf eine vorsichtig bemessene verlängerte Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.

2 in der Vergangenheit erworbene Eigentumswohnungen werden über die zum Zeitpunkt des Erwerbs geschätzte Restlaufzeit über 35 Jahren abgeschrieben.

Außenanlagen unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 10 Jahren bzw. 15 Jahren (Neuzugänge) pro rata temporis;

Technische Anlagen bei einer Gesamtnutzungsdauer von 10 Jahren pro rata temporis;

Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit 25 % bis 33,3%;

Neuzugänge der geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis € 800,00 netto werden bis auf einen Erinnerungswert in voller Höhe abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Die Bewertung der unfertigen Leistungen erfolgt unter Berücksichtigung der umlagefähigen Kosten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert. Für erkennbare Risiken werden Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

Ein im Berichtsjahr abgeschlossener Bausparvertrag mit einer Summe über T€ 1.500 wird mit den erfolgten Einzahlungen abzüglich der Abschlussgebühr sowie Zinserträgen abzüglich einbehaltener Steuerbeträge ausgewiesen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und Verpflichtungen und sind in Höhe des Betrages gebildet worden, mit dem die Genossenschaft wahrscheinlich in Anspruch genommen wird, bzw. der zur Risikoabdeckung erforderlich erscheint.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 01.01.2023	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Um-buchungen	Stand 31.12.2023	Abschreib-ungen Stand 01.01.2023	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuch-ungen	Stand 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023	Buchwert Vorjahr
	€	€	€	€	1,00	€	€	€	€	€	€	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	5.905,38	0,00	0,00		5.905,38	5.904,38	0,00	0,00		5.904,38	1,00	0,0
Sachanlagen												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	5.320.375,21	0,00	0,00	0,00	5.320.375,21	3.027.148,08	114.978,17	0,00	0,00	3.142.126,25	2.178.248,96	2.293,2
2. Grundstücke mit anderen Bauten	51.639,02	0,00	0,00	0,00	51.639,02	47.954,65	0,00	0,00	0,00	47.954,65	3.684,37	3,7
3. Technische Anlagen	14.994,00	0,00	0,00	0,00	14.994,00	13.553,00	1.440,00	0,00	0,00	14.993,00	1,00	1,5
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.786,71	0,00	184,48	0,00	4.602,23	4.545,71	232,00	184,48	0,00	4.593,23	9,00	0,2
5 Bauvorbereitungskosten	53.234,54	0,00	0,00	0,00	53.234,54	51.500,00	0,00	0,00	0,00	51.500,00	1.734,54	1,7
	5.445.029,48	0,00	184,48	0,00	5.444.845,00	3.144.701,44	116.650,17	184,48	0,00	3.261.167,13	2.183.677,87	2.300,3
Finanzanlagen												
Andere Finanzanlagen	400,00	0,00	0,00	0,00	400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400,00	0,4
	400,00	0,00	0,00	0,00	400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400,00	0,4
Anlagevermögen insgesamt	**5.451.334,86**	**0,00**	**184,48**	**0,00**	**5.451.150,38**	**3.150.605,82**	**116.650,17**	**184,48**	**0,00**	**3.267.071,51**	**2.184.078,87**	**2.300,7**

BAUGENOSSENSCHAFT OBERRICKLINGEN eG

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 231.629,03 (Vorjahr: € 229.982,45) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

3. Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Unterlassene Instandhaltung	50.000,00
Prüfungskosten	9.000,00
Resturlaub	8.130,00
Kosten interne JA-Erstellung	7.180,00
Ausstehende Eingangsrechnungen	2.150,00
CO^2-Umlage	1.500,00
Gesamtbetrag	**77.960,00**

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	bis zu einem Jahr €	Restlaufzeit länger als 1 Jahr €	über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	225.657,64 (306.976,14)	70.195,62 (81.318,43)	155.462,02 (225.657,71)	17.658,47 (53.007,43)	225.657,64 (306.976,14)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	247.156,39 (231.350,42)	247.156,39 (231.350,42)				-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.388,46 (3.157,38)	3.388,46 (3.157,38)				-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.149,85 (21.426,16)	10.149,85 (21.426,16)				-
Sonstige Verbindlichkeiten	37.391,25 (35.574,70)	37.391,25 (35.574,70)				-
Gesamtbetrag	523.743,59 (598.484,80)	368.281,57 (372.827,09)	155.462,02 (225.657,71)	17.658,47 (53.007,43)	225.657,64 (306.976,14)	

GPR = Grundpfandrecht

BAUGENOSSENSCHAFT OBERRICKLINGEN eG

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position „Sonstige betriebliche Erträge“ enthält periodenfremde Erträge in Höhe von € 8.413,24.

D. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

Anfang	2023	228
Zugang	2023	20
Abgang	2023	13
Ende	2023	235

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Vergleich zum Vorjahr um € 4.180,00 erhöht.

2. Haftungsverhältnisse
Verbindlichkeiten aus sonstiger persönlicher Haftung (Haftsumme): € 400,00

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e.V.
Leibnizufer 19
30169 Hannover

4. Die Baugenossenschaft hat im Geschäftsjahr durchschnittlich 3 Arbeitnehmer in geringfügigem Umfang beschäftigt.

5. Mitglieder des Vorstandes

Ewald Ernst	Dipl.-Ökonom
Malgorzata Voßhage	Krankenpflegerin

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Julian Schrell	- Vorsitzender	Lokführer
Katrin Haenschen	- stellv. Vorsitzende	Beamtin
Katharina Orzelski		kaufmännisch Angestellte
Antje Osterwald		Angestellte

E. Nachtragsbericht

Krieg in der Ukraine

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

Diese Folgen können sich negativ auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen.

Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso zeigen die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland. Quantitative Angaben zum nachhaltigen Einfluss dieser Konfliktherde auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht verlässlich möglich.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und definiert unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO_2-Emissionen begonnen.
Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

F. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023 über € 42.304,42 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Hannover, 31. Januar 2024

Der Vorstand

Ernst Voßhage