



2023

Jahresbericht

|BG|WANGEN



BAUGENOSSENSCHAFT WANGEN IM ALLGÄU eG.

HANS-SCHNITZER-WEG 10

88239 WANGEN IM ALLGÄU

Inhalt

Allgemeiner Teil des Jahresberichts 2023	2
Grußwort des Vorstandes	3
Das Geschäftsjahr	4
Hausbewirtschaftung.....	4
Neubau 2023	4
Instandhaltung.....	4
Modernisierung	4
Laufende Instandhaltung.....	4
Versicherungsschäden.....	4
Immobilienverkauf	4
Dienstleistung.....	4
Die wirtschaftliche Lage für das Geschäftsjahr 2023	5
Vermögenslage	5
Ertragslage	5
Finanzlage/Kapitalstruktur	5
Mitgliederentwicklung.....	6
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	6
Wohnungseigentumsverwaltung	6
Energieeinsatz/CO ² Monitoring.....	7
Wirtschaftlicher Ausblick	7
Bericht des Aufsichtsrats	8
Organe der Genossenschaft	9
Geschäftsmodell.....	9
Ziele und Strategien.....	9
Organe	9
Jahresabschluss zum 31.12.2023	11
Aktiva.....	12
Passiva.....	13
Gewinn- und Verlustrechnung.....	14
Wohnungswirtschaftliche Eckdaten.....	15

Allgemeiner Teil des Jahresberichts 2023

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nord-Korea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden € verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Milliarden €.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO₂-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.7.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14.9.2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.9.2023 auf 4,5 % sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24 %.

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 % gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6 %. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4 % gerechnet wird.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Grußwort des Vorstandes

Sehr geehrte Damen und Herren,

liebe Mitglieder, verehrte Kunden und Geschäftspartner,

das vergangene Geschäftsjahr wurde weiterhin von den kriegerischen Auseinandersetzungen weltweit geprägt. Die Auswirkungen sind leider bis in unser tägliches Leben und die Geschäftsentwicklung spürbar.

Die Preise am Energiemarkt haben sich wieder etwas entspannt müssen aber ständig beobachtet werden um möglichst zu guten Konditionen die Energiesicherheit für unsere Mieter und Eigentümer sicher zu stellen.

Die von der Regierung eingesetzte Energiepreisbremse hat dafür gesorgt, dass die Kosten für Energie in den Heizkostenabrechnungen 2023 auf ein erträgliches Maß reduziert werden konnten.

Leider hat sich die Konjunkturschwäche auch in der Bauwirtschaft weiter fortgesetzt. Die gestiegenen Zinsen und die überhöhten Baukosten lassen ein preisgünstiges Schaffen von Wohnraum nicht zu.

Dennoch versuchen wir ein Konzept weiterzuentwickeln, bei dem wir vorhandene Flächen, z.B. Flachdächer oder Garagendächer, für neuen Wohnraum nutzen wollen. Aktuell stellen wir auf der Landesgartenschau in Wangen ein solches Wohnkonzept aus, um die Reaktionen bei unseren Zielgruppen zu erfahren.

Die Sanierung des eigenen Bestandes geht weiter seinen Weg. Die „Klima Roadmap“ und das CO² Monitoring zeigt uns dabei den Weg, welche Liegenschaften wir zukünftig modernisieren müssen, um die Klimaziele zu erreichen.

Unsere internen Abläufe und Prozesse werden weiter analysiert und versucht diese mit digitalen Tools zu optimieren, um so unsere Kostensituation im Blick zu halten.

Im nachstehenden Geschäftsbericht können Sie anhand der Zahlen die positive Entwicklung unserer Genossenschaft nachvollziehen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zu einem Gespräch zur Verfügung.

Ihre |BG|Wangen

Das Geschäftsjahr

Hausbewirtschaftung

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich von 5.318.561 € auf 5.155.594 € verändert. Die Erlösschmälerungen durch Leerstand betragen wie erwartet 20.265,11 €. In den Bestandswohnungen hatten wir 46 Mieterwechsel. Zum Stichtag standen 3 Wohnungen leer.

Neubau 2023

Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Neubauten begonnen.

Im Zuge der Sanierung der Liegenschaft Südring 17-25, planen wir mit der Nachverdichtung von bis zu 20 kleineren Appartements in Modulbauweise auf dem bestehenden Flachdach.

Instandhaltung

In unseren Bestand wurden im Geschäftsjahr 2023 1.066.082 € investiert. Diese teilten sich wie folgt auf:

Modernisierung

Um zeitgerechte und moderne Wohnungen zu erhalten wurden 588.781 € investiert

Laufende Instandhaltung

Für die laufende Instandhaltung wurden 477.301 € ausgegeben.

Versicherungsschäden

Für die Schadensabwicklung wurden in 2023 40.420 € ausgegeben. Durch die Versicherung wurden hiervon bis zum Stichtag 76.554 € (beinhaltet auch Schäden aus 2022) zurückerstattet.

Immobilienverkauf

Seit einigen Jahren wurden keine Investitionen im Bauträgerbereich mehr getätigt.

Dienstleistung

Der Bereich Dienstleistung umfasst die Wohnungseigentumsverwaltung (WEG-Verwaltung) und die Fremdverwaltung (Objekte mit mehreren Wohnungen eines Eigentümers). Unsere Erfahrung und die Zuverlässigkeit findet immer mehr Beachtung am Markt. Ende 2023 verwalteten wir 2.882 WE in 174 Liegenschaften. Im Jahr 2023 wurden daraus 884.355 € (VJ 853.276 €) erwirtschaftet.

Die wirtschaftliche Lage für das Geschäftsjahr 2023

Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von 40.245.268 € auf 40.204.849 € etwas verringert. Die Abschreibungen betragen 1.014.865 € gegenüber dem Vorjahr von 1.048.332 €.

Ertragslage

Wir konnten im Geschäftsjahr 2021 einen Überschuss von 638.870 € (Vorjahr 435.864 €) erzielen.

	2023	2022
Jahresüberschuss	554.767 €	844.280 €
Gewinnvortrag	261.607 €	230.162 €
Einstellung in die Ergebnismrücklagen	546.000 €	775.000 €
Bilanzgewinn	270.374 €	299.443 €

Der Aufsichtsrat und der Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung vor, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 270.374 € wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung einer Dividende von 2,5 % auf die am 01.01.2023 eingezahlten Geschäftsguthaben.

Einstellung in die Ergebnismrücklagen 546.000 €

Finanzlage/Kapitalstruktur

	2023	2022
Jahresüberschuss	554.767 €	844.280 €
Cash Flow	1.568.319 €	1.891.891 €
Eigenkapitalquote	24,68 %	23,39 %
Eigenkapital	9.922.182 €	9.413.143 €
Eigenkapitalrentabilität	5,59 %	8,97 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,62 %	3,43 %
Return On Investment	1,38 %	2,10 %

Mitgliederentwicklung

Die Mitgliederentwicklung stellt sich wie folgt dar:

	2023	2022
Anfang	1.391	1.435
Zugang	38	34
Abgang	76	78
Endstand	1.353	1.391

Das Geschäftsguthaben der Mitglieder hat sich im Jahr 2023 um 30.446,26 € auf 1.864.476 € verringert.

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

(siehe Tabelle „Wohnungswirtschaftliche Eckdaten“)

Wohnungseigentumsverwaltung

Die Entwicklung in der Wohnungseigentumsverwaltung ist weiterhin positiv. Die Nachfrage nach unserer Dienstleistung ist anhaltend.

Die Umsatzerlöse aus der Verwaltertätigkeit stellen sich wie folgt dar:

	2023	2022
Erlöse Verwaltervergütung	806.206 €	718.325 €
Erlöse Zusatzleistungen	78.095 €	134.191 €

Verwaltete Einheiten:

	Liegenschaften	Wohneinheiten
Stand am 01.01.2023	173	2.781
Zugang in 2022	1	99
Endstand zum 31.12.2023	174	2.882
Stand zum 01.01.2024	177	2.917

Übersicht Energieträger	Wohnungen	Anteil	Heizkosten
Öl	24	4%	0,16 €/kWh
Gas	252	41%	0,14 €/kWh
Fernwärme BG Wangen	110	18%	0,19 €/kWh
Fernwärme SW Wangen	188	31%	0,13 €/kWh
Pelletheizungen	30	5%	0,19 €/kWh
Strom	6	1%	-
Gesamt	610	100%	

Wirtschaftlicher Ausblick

Die aktuellen Grundstückspreise und die Entwicklung der Baukosten lassen es weiterhin noch nicht zu, kostengünstigen Wohnraum zu schaffen. Wir konzentrieren uns deshalb auch im aktuellen Geschäftsjahr weiter auf die Sanierung und Modernisierung unseres Bestandes. Die energetische Sanierung, auch in Hinblick auf die CO₂-Reduktion und damit einhergehende Energieeinsparung, stehen dabei im Vordergrund.

Im Rahmen der Sanierung der Liegenschaft „Südring 17-21“ prüfen wir die Möglichkeit als Nachverdichtung 20 kleinere Appartements in Modulbauweise auf die Flachdächer zu platzieren. Das Baugesuch wurde bereits bei der Stadtverwaltung Wangen im Allgäu eingereicht. Die aktuellen Gesetze und Verordnungen stellen auch für uns eine Herausforderung dar. Durch die in der Vergangenheit durchgeführten Investitionen in unseren Bestand (Abriss, Neubau, Sanierung und Modernisierung) sehen wir uns aber gut gerüstet, um diese zeitnah auch umsetzen zu können.

Unser Unternehmen kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Banken, Bauhandwerkern und zu den Behörden auf kommunaler und regionaler Ebene setzen. Die |BG|Wangen ist bei Mietern, Mietinteressenten und den vielen Eigentümern in der WEG-Verwaltung als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt.

Der Geschäftsbereich „Mietverwaltung für Dritte“ findet ebenso, wie die Eigentumsverwaltung immer mehr Beachtung bei den Eigentümern.

Bericht des Aufsichtsrats

Das Jahr 2023 war ein außergewöhnliches Jahr, das die Welt vor ungeahnte wirtschaftliche und geopolitische Herausforderungen stellte. Inflationsbedingt höhere Preise und fortgesetzte Materiallieferengpässe bei gleichzeitigem Fachkräftemangel prägten das Jahr.

Trotz des herausfordernden Umfelds hat sich die |BG|Wangen erfolgreich entwickelt. Wir möchten unseren Mitgliedern weiterhin hochwertige Wohnqualität zur Verfügung stellen. Daher bleibt uns die Sanierung und die Erweiterung unseres Mietwohnungsbestandes ein zentrales Anliegen.

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben im Berichtsjahr in vollem Umfang erfüllt. Er nahm seine Überwachungsfunktion wahr und fasste die in seinen Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse.

In 6 gemeinsamen Sitzungen konnte er sich über die geschäftliche Entwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft informieren. Zu jedem Zeitpunkt wurden sämtliche Geschäftsvorgänge transparent dargestellt. Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand erfolgte dabei stets vertrauensvoll und konstruktiv.

Der vom vbw (Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) erstellte Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2022 liegt vor. Die Prüfung hat keinen Anlass zu Beanstandungen ergeben.

Den Jahresabschluss und den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns hat der Aufsichtsrat geprüft. Er stimmt dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns zu.

Mit Ablauf der diesjährigen Mitgliederversammlung endet turnusgemäß die Bestellung der Herren Mauch und Middelberg in den Aufsichtsrat. Die Wiederwahl der Herren ist zulässig und wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen. Herr Schwarz möchte sein Amt zur heutigen Versammlung niederlegen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand, sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für Ihre Motivation und ihre Leistungsbereitschaft seinen Dank aus. Er dankt auch den Hausmeistern und Wohnungsbetreuern für ihre geleistete Arbeit.

Wangen im Allgäu, Juni 2024

Der Aufsichtsrat

Dr. Armin Kraft

Organe der Genossenschaft

Geschäftsmodell

Die Baugenossenschaft Wangen im Allgäu eG. (**IBG** Wangen) wurde am 30. Oktober 1948 gegründet. Sie ist eine eingetragene Genossenschaft mit Sitz in Wangen im Allgäu. Die Gesellschaft wird beim Amtsgericht Ulm unter der GNr. 620041 geführt. Geschäftsgebiet ist der Altkreis Wangen im Allgäu.

Die Mietobjekte befinden sich in Wangen im Allgäu, Kißlegg und in Isny.

Wir betreiben die üblichen Geschäfte eines wohnungswirtschaftlichen Unternehmens, soweit es das Genossenschaftsgesetz und unsere Satzung vorsehen. Als selbständiges Unternehmen verfolgen wir das Ziel, die Versorgung unserer Mitglieder mit Wohnraum sicherzustellen.

Die **IBG** Wangen ist mit 25.000 € zu 100% an der „Rund ums Haus GmbH“ beteiligt.

Ziele und Strategien

Ziel der **IBG** Wangen ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten und den Bestand im Rahmen der Portfoliostrategie wirtschaftlich zu modernisieren. Im Rahmen des genossenschaftlichen Auftrags sollen zudem Mietobjekte und Bauträgerobjekte für breite Schichten der Bevölkerung errichtet werden.

Organe

Mitglieder des Vorstandes:

Christoph Bühler	Betriebswirt (VWA)
Julius Frick	Wirtschaftsingenieur Facility Management

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Armin Kraft	Rechtsanwalt (Aufsichtsratsvorsitzender)
Ulrich Mauch	Bürgermeister a. D.
Andreas Middelberg	Sparkassendirektor
Rolf Müller	Rentner
Paul Schwarz	Dipl. Bankbetriebswirt (ADG)

Prüfungsverband

Vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Herdweg 52/54; 70174 Stuttgart

Jahresabschluss

Zum

31.12.2023

Baugenossenschaft Wangen im Allgäu eG.

Hans-Schnitzer-Weg 10

88239 Wangen im Allgäu

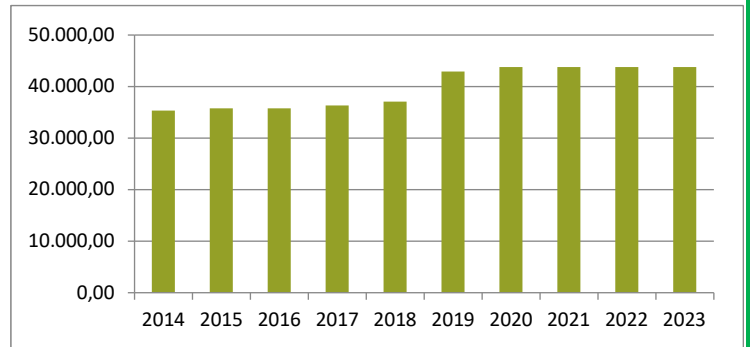
	2023		2022	
Immaterielle Vermögensgegenstände		4.674,00 €		8.490,00 €
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	36.047.069,86 €		36.969.895,59 €	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	407.555,74 €		423.566,05 €	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten				
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter				
Technische Anlagen und Maschinen	174.261,00 €		138.104,00 €	
Geschäftsausstattung	46.840,00 €		35.057,36 €	
Anlagen im Bau	- €		- €	
Bauvorbereitungskosten	308.387,90 €	36.984.114,50 €	1.276,00 €	37.567.899,00 €
Finanzanlagen				
Beteiligung an Tochtergesellschaft		25.000,00 €		25.000,00 €
Sonstige Ausleihungen				
Andere Finanzanlagen		2.200,00 €		2.200,00 €
Anlagevermögen insgesamt		<u>37.015.988,50 €</u>		<u>37.603.589,00 €</u>
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	- €		- €	
Bauvorbereitungskosten	- €		- €	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	- €		- €	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	- €		- €	
Unfertige Leistungen	1.296.657,87 €		1.243.044,66 €	
Andere Vorräte	35.567,21 €		41.077,19 €	
Geleistete Anzahlungen		1.332.225,08 €		1.284.121,85 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	35.162,02 €		22.874,31 €	
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	- €		- €	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	693.777,31 €		82.417,29 €	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	28.556,37 €		42.148,00 €	
Sonstige Vermögensgegenstände	74.252,70 €	831.748,40 €	219.989,84 €	367.429,44 €
Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	11.708,91 €		65.552,30 €	
Bausparguthaben	994.296,94 €	1.006.005,85 €	895.922,62 €	961.474,92 €
Umlaufvermögen insgesamt		<u>3.169.979,33 €</u>		<u>2.613.026,21 €</u>
Rechnungsabgrenzungsposten				
Geldbeschaffungskosten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	18.881,79 €	18.881,79 €	28.652,92 €	28.652,92 €
Bilanzsumme		<u>40.204.849,62 €</u>		<u>40.245.268,13 €</u>

	2023		2022	
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	60.156,33 €		53.063,44 €	
der verbleibenden Mitglieder	1.864.476,95 €		1.894.923,21 €	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	21.092,28 €	1.945.725,56 €	5.630,52 €	1.953.617,17 €
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	1.582.061,93 €		1.526.061,93 €	
Bauerneuerungsrücklage	80.747,83 €		80.747,83 €	
Andere Ergebnisrücklagen	6.043.273,61 €	7.706.083,37 €	5.553.273,61 €	7.160.083,37 €
Bilanzgewinn				
Unverteilter Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag/ Verlustvortrag	261.607,01 €		230.162,78 €	
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	554.766,84 €		844.280,49 €	
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen				
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	546.000,00 €	270.373,85 €	775.000,00 €	299.443,27 €
Eigenkapital insgesamt		<u>9.922.182,78 €</u>		<u>9.413.143,81 €</u>
Rückstellungen				
Steuerrückstellungen	2023 - €		2022 - €	
Sonstige Rückstellungen	84.664,79 €	84.664,79 €	78.267,00 €	78.267,00 €
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.012.987,52 €		28.515.239,58 €	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern				
Erhaltene Anzahlungen	2.387.115,37 €		1.517.588,58 €	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.128,58 €		3.224,56 €	
Verbindlichkeiten auf Betreuungstätigkeit				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	627.218,73 €		627.857,65 €	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	107.617,51 €		48.110,69 €	
Sonstige Verbindlichkeiten	39.857,31 €	30.191.925,02 €	34.232,95 €	30.746.254,01 €
Rechnungsabgrenzungsposten		6.077,03 €		7.603,31 €
Fremdkapital insgesamt		<u>30.282.666,84 €</u>		<u>30.832.124,32 €</u>
Bilanzsumme		<u>40.204.849,62 €</u>		<u>40.245.268,13 €</u>

	2023		2022	
Umsatzerlöse				
aus der Hausbewirtschaftung	€	5.155.594,57	€	5.318.561,58
aus Verkauf von Grundstücken		- €		- €
aus Betreuungstätigkeit	€	884.355,43	€	853.276,88
aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	324.889,84	€	365.087,33
		6.364.839,84 €	€	6.536.925,79
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	€	53.613,21	-	17.487,25 €
		4.664,97		1.090,53
Andere aktivierte Eigenleistungen	€	208.896,30	€	390.285,27
Sonstige Betriebliche Erträge	€		€	373.888,55
		267.174,48 €		
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	€	2.585.638,66	€	2.608.691,33
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		- €		- €
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	€	120.250,19	€	207.861,60
		2.705.888,85 €	€	2.816.552,93
Rohergebnis		3.926.125,47 €		4.094.261,41
Personalaufwand				
Löhne und Gehälter	€	956.831,22	€	869.187,82
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	€	322.256,41	€	290.433,62
		1.279.087,63 €	€	1.159.621,44
davon Altersversorgung:				
		92.282,86 €		
		Vorjahr 84692,64 €		
Abschreibungen				
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.014.865,42 €		1.048.332,89
Sonstige betriebliche Aufwendungen		466.653,78 €		395.349,96
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	€	66,00	€	66,00
		2.536,12		2.282,25
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	€		€	2.348,25
		2.602,12 €		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		500.141,10 €		535.832,81
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		667.979,66 €		957.472,56
außerordentliche Erträge		- €		-
außerordentliche Aufwendungen		- €		-
außerordentliches Ergebnis		667.979,66 €		957.472,56
Steuern vom Einkommen und Ertrag		- 0,99 €		- 0,99
Sonstige Steuern		113.212,82 €		113.193,06
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		554.767,83 €		844.280,49
Gewinnvortrag/Verlustvortrag		261.607,01 €		230.162,78
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen		- €		-
Einstellungen aus em Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		546.000,00 €		775.000,00
Bilanzgewinn		270.374,84 €		299.443,27

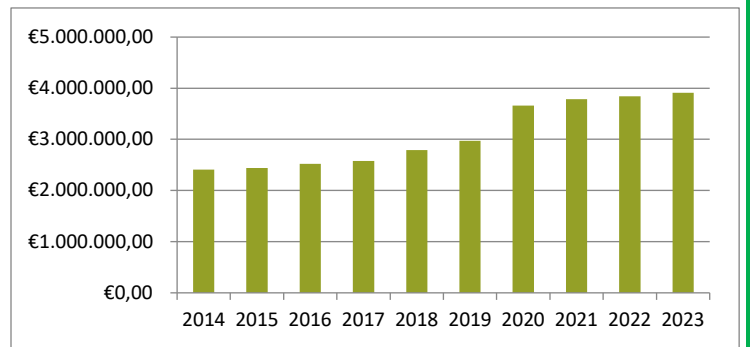
vermietbare Wohn-/ Nutzfläche

2014	35.288,55	m ²	0,00%
2015	35.777,38	m ²	1,39%
2016	35.777,38	m ²	0,00%
2017	36.286,10	m ²	1,42%
2018	37.054,10	m ²	2,12%
2019	42.905,10	m ²	15,79%
2020	43.759,60	m ²	1,99%
2021	43.759,60	m ²	0,00%
2022	43.759,60	m ²	0,00%
2023	43.759,60	m ²	0,00%



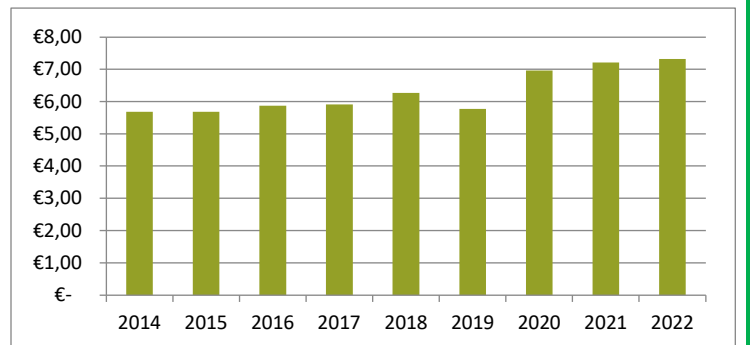
Entwicklung der Netto-Kalt-Miete

2014	2.408.285,94	€	
2015	2.442.171,52	€	1,41%
2016	2.520.025,54	€	3,19%
2017	2.576.087,50	€	2,22%
2018	2.788.325,37	€	8,24%
2019	2.971.529,37	€	6,57%
2020	3.656.868,11	€	23,06%
2021	3.787.563,68	€	3,57%
2022	3.843.257,60	€	1,47%
2023	3.912.466,34	€	1,80%



durchschnittliche Netto-Kalt-Miete

2014	5,69	€ m ²	
2015	5,69	€ m ²	0,00%
2016	5,87	€ m ²	3,19%
2017	5,92	€ m ²	0,79%
2018	6,27	€ m ²	6,00%
2019	5,77	€ m ²	-7,96%
2020	6,96	€ m ²	20,66%
2021	7,21	€ m ²	3,57%
2022	7,32	€ m ²	1,47%
2023	7,45	€ m ²	1,80%



Instandhaltungskosten

je m² Wohnfläche

2014	260.000,00	€	7,37	€ m ²
2015	417.065,21	€	11,66	€ m ²
2016	494.428,11	€	13,82	€ m ²
2017	281.269,11	€	7,75	€ m ²
2018	473.874,61	€	12,79	€ m ²
2019	579.523,83	€	13,51	€ m ²
2020	467.604,15	€	10,69	€ m ²
2021	1.016.418,04	€	23,23	€ m ²
2022	1.224.470,16	€	27,98	€ m ²
2023	1.066.082,43	€	24,36	€ m ²

