

**Geschäftsbericht 2024**

der

Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG  
Aalborgring 38  
24109 Kiel

eingetragen im Genossenschaftsregister von Kiel Nr. 482

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024	3
Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz des Jahresabschlusses 2023	4
Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz des Jahresabschlusses 2024	5
Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2024	6
Jahresabschluss 2024 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)	10

## **Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024**

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung satzungsgemäß gefördert und beraten.

In vier Sitzungen jeweils gemeinsam mit dem Vorstand wurden die vorgelegten Quartalskennzahlen hinsichtlich der abgestimmten Planziele geprüft und beraten.

Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus den Jahresabschluss zum 31.12.2024 in gemeinsamer Sitzung am 27.05.2025 mit dem Vorstand geprüft.

Schwerpunkte der Prüfungserörterungen waren

- die Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit des Jahresabschlusses 2024,
- die Risikobeurteilungen,
- die Einschätzung des Vorstandes über die zukünftige Entwicklung des Unternehmens sowie
- eine stichprobenhafte Belegprüfung.

Ein besonderes Augenmerk galt der sehr günstigen Entwicklung der Leerstandsquote sowie der fortlaufenden Modernisierung und Instandhaltung des Bestandes.

Im Ergebnis teilt der Aufsichtsrat umfänglich die vom Vorstand im Bericht des Vorstands vorgenommenen Feststellungen sowie die Schwerpunktsetzungen für die Folgejahre.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass der Vorstand die abgestimmten Zielsetzungen für 2024 erreicht hat. Die finanzielle und wirtschaftliche Grundlage der Genossenschaft ist im Hinblick auf turnusgemäße Tätigkeit von Investitionen gesichert. Der für die Arbeit der Genossenschaft erforderliche ehrenamtliche Einsatz von Mitgliedern war gegeben.

Nach seiner abschließenden Prüfung und Beratung stellt der Aufsichtsrat fest, dass der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft einwandfrei geführt hat. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung

- den Jahresabschluss 2024 zu genehmigen
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Ergebnisverwendung zuzustimmen und
- Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt auch dieses Jahr dem Vorstand, allen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern sowie den Angestellten der Genossenschaft für die geleistete Arbeit und ihr großes Engagement!

Kiel, den 27. Mai 2025

gez.

Katja Wagner

Vorsitzende des Aufsichtsrats

## **Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) des Jahresabschlusses 2023**

Die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2023 hat im Mai 2024 stattgefunden. Das zusammengefasste Prüfungsergebnis der Wirtschaftsprüferin des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen lautet:

### **Zusammengefasstes Prüfungsergebnis**

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 Abs. 1 GenG, auftragsgemäß erweitert um die Prüfung des Jahresabschlusses unter Einbeziehung der Buchführung, wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss unterlag dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 HGB.

### **Grundsätzliche Feststellungen**

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung Ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung sowie die Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens der Mitglieder, der Selbstverwaltung und der Selbsthilfe.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsgemäßen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

### **Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung und Jahresabschluss der Genossenschaft**

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und grundsätzlich den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Liquiditätslage der Genossenschaft ist angespannt, die Zahlungsfähigkeit jedoch bei Umsetzung der moderaten Mietsteigerung und Einhaltung des deutlich gesenkten Instandhaltungsbudgets nach der Planung der Genossenschaft gesichert.

Wir weisen zudem darauf hin, dass die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft ganz erhebliche Herausforderungen auch für die Genossenschaft darstellen und die Wirtschafts- und Finanzplanung dementsprechend zukünftig anzupassen sein wird.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

### **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung**

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen grundsätzlich ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Hamburg, den 27.05.2024

**Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.**  
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein

gez.  
Kues  
Wirtschaftsprüferin

### **Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) des Jahresabschlusses 2024**

Die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2024 hat am 05. Mai 2025 durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen begonnen. Bis zur Mitgliederversammlung am 19. Juni 2025 wird die Prüfung größtenteils abgeschlossen sein, dass zusammengefasste Prüfungsergebnis der Wirtschaftsprüferin des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen für das Geschäftsjahr 2024 aber noch nicht vorliegen. Es wird daher in der Mitgliederversammlung 2026 bekannt gegeben.

## Bericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2024

### 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Genossenschaft verfügt über 3 eigene Wohngebäude in Kiel-Mettenhof mit

138	Wohnungen mit	10.042,98 m <sup>2</sup>	Wohnfläche
1	Gewerbereinheit mit	76,70 m <sup>2</sup>	Nutzfläche
72	Garagen mit	960,00 m <sup>2</sup>	Nutzfläche

sowie in der Eigentümergemeinschaft Aarhusstraße 67 und 69

42	Wohnungen mit	2.691,50 m <sup>2</sup>	Wohnfläche
12	Garagen mit	160,00 m <sup>2</sup>	Nutzfläche

Ferner erwarb die Genossenschaft zum 01.03.2017 einen Doppelbungalow im Aalborgring 38 mit

1	Gewerbereinheit mit	151,00 m <sup>2</sup>	Nutzfläche
1	Büro mit	154,00 m <sup>2</sup>	Nutzfläche

Ab 01.07.2018 wurde ein Raum von 17 m<sup>2</sup> vermietet und vom Büro dem Gewerbe zugeordnet.

Somit bewirtschaftet die Genossenschaft insgesamt

180	Wohnungen mit	12.734,48 m <sup>2</sup>	Wohnfläche
1	Büro mit	137,00 m <sup>2</sup>	Nutzfläche
2	Gewerbereinheiten mit	244,70 m <sup>2</sup>	Nutzfläche
84	Garagen mit	1.120,00 m <sup>2</sup>	Nutzfläche

Die Fluktuationsquote ist im Jahr 2024 auf 2,78% gesunken (Vorjahreswert 5,55%), insgesamt hatten wir 5 Mieterwechsel (Vorjahr 10) zu verzeichnen. Die Leerstände lagen im Durchschnitt im Jahr 2024 mit 0,19% niedriger als das Vorjahresniveau (0,30%).

Die Fluktuation lag in den vergangenen Jahren zwischen 3,89% und 13,00%. Die Gründe sind vielfältig, sie liegen aber nicht im Einflussbereich der Genossenschaft. Unsere Wohnungen werden gut nachgefragt. Wir erwarten bei der Fluktuation eine leichte Steigerung im normalen Schwankungsbereich. Ebenso rechnen wir mit normalen Steigerungen bei den Leerstandzeiten, die im Zuge der Mieterwechsel durchweg im kurzfristigen Bereich liegen.

Die durchschnittliche Miete im Dezember 2024 lag bei 5,73 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 5,62 €/m<sup>2</sup>) Erhöhungen werden im Rahmen der Entwicklung des Mietspiegels vorgenommen.

Die wesentlichen für die Unternehmensentwicklung wichtigen Kennzahlen stellen sich wie folgt dar:

	<b>Ist 2024 T€</b>	<b>Ist 2023 T€</b>
Umsatzerlöse aus Mieten	948,3	927,6
Instandhaltungsaufwendungen	252,2	291,4
Zinsaufwendungen	111,1	117,1
Jahresergebnis	303,0	157,0

Die Genossenschaft hat 2024 252.159,30 € (im Vorjahr 291.373,82 €) für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes aufgewandt. Die folgende Übersicht stellt die Verteilung der Mittel dar.

Laufende Bauunterhaltung	97.097,64 €	(89.464,19 €)
Modernisierungsmaßnahmen	102.700,24 €	(143.811,47 €)
Sonstige Einzelmaßnahmen	52.361,42 €	(58.098,16 €)

Die Lage unserer Genossenschaft beurteilen wir positiv. Durch die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen, die wir fortführen werden, und eine moderate Mietpreispolitik sind unsere Wohnungen gut vermietbar. Durch die positive Nachfrage unserer Wohnungen aus dem Umfeld unserer Bewohner ergeben sich die kurzen Leerstandzeiten im Rahmen der Mieterwechsel.

## 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 2.1. Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur zum 31.12.2024 stellt sich im Vergleich zum 31.12.2023 wie folgt dar:

	31.12.2024		31.12.2023	
	€	%	€	%
<b>AKTIVVERMÖGEN</b>				
Anlagevermögen	6.547.684,71	89,8	6.608.781,71	90,5
Umlaufvermögen	740.171,38	10,2	690.195,21	9,5
	<u>7.287.856,09</u>	<u>100,0</u>	<u>7.298.976,92</u>	<u>100,0</u>
<b>SCHULDEN</b>				
Rückstellungen	50.928,28	0,7	34.429,97	0,5
Langfristige Verbindlichkeiten	5.396.800,15	74,0	5.725.110,07	78,4
Kurzfristige Verbindlichkeiten	778.653,31	10,7	775.517,28	10,6
Sonstige Passiva	6.462,75	0,1	6.529,49	0,1
	<u>6.232.844,49</u>	<u>85,5</u>	<u>6.541.586,81</u>	<u>89,6</u>
<b>EIGENKAPITAL</b>	<u>1.055.011,60</u>	<u>14,5</u>	<u>757.390,11</u>	<u>10,4</u>
	<u>7.287.856,09</u>	<u>100,0</u>	<u>7.298.976,92</u>	<u>100,0</u>

Das Anlagevermögen beträgt 89,8% der Bilanzsumme und enthält wesentliche stille Reserven.

Das Eigenkapital hat sich um 39,3% vermehrt und beträgt nun 14,5 % der Bilanzsumme.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

	2024 T€	2023 T€
Finanzmittel am Anfang der Periode	188,1	154,7
Cashflow	<u>-14,4</u>	<u>33,4</u>
Finanzmittel am Ende der Periode	<u><b>173,7</b></u>	<u><b>188,1</b></u>

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im gesamten Berichtsjahr gegeben.

## 2.2 Ertragslage

Das im Geschäftsjahr 2024 erzielte Jahresergebnis stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>Veränderung</u>
	T€	T€	T€
Jahressollmieten abzgl. Erlösschmälerungen	948,3	927,6	20,7
abgerechnete Umlagen	398,3	365,8	32,5
andere Erträge	<u>188,0</u>	<u>66,6</u>	<u>121,4</u>
Summe Erträge	<u>1.534,6</u>	<u>1.360,0</u>	<u>174,6</u>
Betriebskosten und Grundsteuer	369,8	357,4	12,4
Instandhaltungsaufwendungen	253,7	289,2	-35,5
Personal- und Sachaufwendungen	290,7	257,4	33,3
Abschreibungen	152,9	154,2	-1,3
Zinsaufwendungen ./ Zinserträge	106,8	115,3	-8,5
Steuern	<u>57,7</u>	<u>29,5</u>	<u>28,2</u>
Summe Aufwendungen	<u>1.231,6</u>	<u>1.203,0</u>	<u>28,6</u>
Jahresüberschuss	<u>303,0</u>	<u>157,0</u>	<u>146,0</u>

Das Jahresergebnis ergab einen Jahresüberschuss von 302.976,49 € (Vorjahr 157.005,69 €).

Vorgeschlagene Ergebnisverwendung:

Jahresüberschuss	302.976,49 €
Gewinnvortrag aus 2023	404.780,43 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	<u>-90.892,95 €</u>
Bilanzgewinn = Vortrag auf neue Rechnung	<u>616.863,97 €</u>

## 3. Nachtragsbericht

Der weiter geführte russische Angriffskrieg gegen die Ukraine führt zu Risiken und Unsicherheiten, die abschließend noch beurteilt werden können.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unsere Genossenschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es 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.



#### 4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Das Risikomanagement arbeitet auf Basis von 3-jährigen Wirtschafts- und Finanzplänen und wird quartalsweise überprüft. Der Beobachtung des Leerstandes, der Entwicklung der Instandhaltungskosten sowie der Mietforderungen wird weiterhin dabei besondere Beachtung geschenkt.

Risiken, die den Bestand der Genossenschaft gefährden, werden derzeit nicht gesehen. Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine können z. Zt. noch nicht abschließend beurteilt werden. Längere Materiallieferzeiten und Preiserhöhungen im Instandhaltungsbereich kommen vor; haben bisher aber nur geringe Auswirkungen.

Die Wohnungen der Genossenschaft werden nach wie vor gut nachgefragt, so dass wir nur kurzfristige Leerstände zu verzeichnen haben. Die laufende Instandhaltung und Modernisierungen der Wohnungen werden von uns fortgesetzt. Wir rechnen mit keiner Verschlechterung der Vermietbarkeit unserer Wohnungen. Die Zufriedenheit der Bewohner und das ehrenamtliche Engagement sind wichtige Faktoren und tragen wesentlich zu dem guten Erfolg der Genossenschaft bei.

Wir rechnen für 2025 mit Mieteinnahmen in Höhe von T€ 955 und Instandhaltungsaufwendungen von T€ 280 sowie Zinsaufwendungen von T€ 105. Insgesamt erwarten wir ein positives Ergebnis von T€ 200.

Kiel, den 27. Mai 2025

Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG

gez.	gez.	gez.	gez.	gez.	gez.	gez.
Braun	Drewing	Golks	Jannett	Pohlmann	Wicher	Wieder

**Jahresabschluss zum 31.12.2024 der Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG**

Bilanz  
zum 31. Dezember 2024

Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG  
24109 Kiel

**AKTIVA**

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Sachanlagen		6.547.684,71	6.608.781,71
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	396.134,03		375.408,52
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 136.921,70 (EUR 111.243,44)	170.378,33		126.662,27
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben	<u>173.659,02</u>		<u>188.124,42</u>
		740.171,38	690.195,21
		<u><b>7.287.856,09</b></u>	<u><b>7.298.976,92</b></u>

Bilanz  
zum 31. Dezember 2024

Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG  
24109 Kiel

PASSIVA

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Geschäftsguthaben	269.770,00	275.125,00
- davon der verbleibenden Mitglieder EUR 256.000,00 (EUR 262.120,00)		
- davon der ausscheidenden Mitglieder EUR 13.770,00 (EUR 13.005,00)		
- davon rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben EUR -1.550,00 (EUR -20,00)		
II. Ergebnismrücklagen	168.377,63	77.484,68
III. Bilanzgewinn	616.863,97	404.780,43
- davon Gewinnvortrag EUR 404.780,43 (EUR 263.475,31)		
Summe Eigenkapital	1.055.011,60	757.390,11
<b>B. Rückstellungen</b>	50.928,28	34.429,97
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	6.175.453,46	6.500.627,35
- davon Verbindlichkeiten aus Vermietung EUR 4.092,20 (EUR 2.114,09)		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 778.653,31 (EUR 775.517,28)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 5.396.800,15 (EUR 5.725.110,07)		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	6.462,75	6.529,49
	<b>7.287.856,09</b>	<b>7.298.976,92</b>

Gewinn- und Verlustrechnung  
vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG  
24109 Kiel

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.384.352,27	1.287.654,09.
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		20.725,51	59.001,38
3. sonstige betriebliche Erträge		129.549,98	13.333,19
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-576.726,55	-599.726,73
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-172.716,06		-152.075,65
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-41.176,81		-36.992,10
		-213.892,87	-189.067,75
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-152.864,55	-154.230,75
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		-76.817,39	-68.349,19
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.315,81	1.828,88
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-111.112,33	-117.086,79
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-57.718,09	-29.515,34
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>349.811,79</b>	<b>203.840,99</b>
12. sonstige Steuern		-46.835,30	-46.835,30
<b>13. Jahresüberschuss</b>		<b>302.976,49</b>	<b>157.005,69</b>
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		404.780,43	263.475,31
15. Einstellungen in Ergebnismrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		-90.892,95	-15.700,57
<b>16. Bilanzgewinn</b>		<b>616.863,97</b>	<b>404.780,43</b>

Anhang  
zum 31.12.2024

**Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG  
Kiel**

**A. Allgemeine Angaben**

1. Die Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG mit Sitz in Kiel ist im Genossenschaftsregister unter der Nummer 482 KI beim Amtsgericht Kiel eingetragen.
2. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß §§ 266 und 275 HGB und den ergänzenden Vorschriften der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vorgenommen (JAbschlWUV). Posten, die weder am Bilanzstichtag noch am Bilanzstichtag des Vorjahres einen Betrag ausweisen, wurden nicht aufgeführt. Es wurde von den Erleichterungen des Handelsgesetzbuches für kleine Kapitalgesellschaften nach § 267 Abs. 1 HGB i.V.m. § 266 Abs. 1 Satz 3 HGB sowie den §§ 1 Nr. 3, 2 Abs. 4 und § 3 Abs. 3 der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) Gebrauch gemacht.
3. Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzuwendenden Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, grundsätzlich im Anhang aufgeführt.

**B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

1. Die **Sachanlagen** wurden mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und soweit es sich um abnutzbare Vermögensgegenstände handelt, vermindert um planmäßige Abschreibungen über die voraussichtliche Nutzungsdauer bewertet. Es wurde die lineare Abschreibungsmethode angewendet. Selbständig nutzungsfähige bewegliche Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu 800,00 € (sog. "Geringwertige Wirtschaftsgüter") werden im jeweiligen Zugangsjahr in vollem Umfang abgeschrieben; § 6 Abs. 2 EStG. Die Nachaktivierung einer Parkflächenerneuerung aus dem Jahr 2022 erfolgte zum Restbuchwert.
2. Die Bewertung der anderen **Vorräte** erfolgte mit den Anschaffungskosten, soweit nicht Abwertungen nach dem Niederstwertprinzip erforderlich waren.
3. Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** wurden abzüglich von Einzelwertberichtigungen angesetzt.
4. Die **sonstigen Vermögensgegenstände** wurden zum Nennwert angesetzt.
5. Die **liquiden Mittel** wurden zum Nennwert bewertet.
6. Das eingezahlte bzw. eingeforderte **Geschäftsguthaben** wurde zum Nennwert angesetzt.
7. Die **Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet.
8. Die **Verbindlichkeiten** wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.
9. Zur periodengerechten Abgrenzung wurden Einnahmen im Geschäftsjahr für einen bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag im passiven **Rechnungsabgrenzungsposten** erfasst.

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

### I. Bilanz

1. In der Position „Vorräte“ sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. In den sonstigen Vermögensgegenständen und in den sonstigen Verbindlichkeiten sind keine wesentlichen Beträge ausgewiesen, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstanden sind.
3. Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten:

#### Gesamtbeträge mit Restlaufzeiten

	bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	mehr als 5 Jahre €
gegenüber Kreditinstituten	252.871,86	1.045.283,60	3.036.150,18
andere Kreditgeber	87.495,77	331.223,85	984.142,52
andere	438.285,68	0,00	0,00
	778.653,31	1.376.507,45	4.020.292,70
Insgesamt		<u>6.175.453,46</u>	

4. Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist ein Gesamtbetrag in Höhe von € 4.334.305,64 durch Grundpfandrechte besichert. Bei den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern beläuft sich der Gesamtbetrag, der durch Grundpfandrechte besichert ist, auf € 1.402.862,14.
5. Entwicklung des Bilanzgewinns/Bilanzverlustes:

	€
Bilanzgewinn zum 01.01.2024	404.780,43
Jahresüberschuss 2024	302.976,49
Zuführung gesetzl. Rücklage (30%)	<u>-90.892,95</u>
Bilanzgewinn 31.12.2024	<u>616.863,97</u>

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den Umsatzerlösen sind keine wesentlichen Erlöse von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten.
2. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 87.718,00 € enthalten, die aus einer Nachaktivierung infolge der Anpassungen an die Ergebnisse einer stattgefundenen Betriebsprüfung resultieren.
3. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind keine wesentlichen Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten.
4. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten mit 14.520,27 € Ertragsteuern für Vorjahre.

## D. Sonstige Angaben

1. Die durchschnittliche Anzahl der Arbeitnehmer betrug 9 (i.Vj. 8,75), davon waren 9 (i.Vj. 8,75) Teilzeitbeschäftigte. Auszubildende wurden nicht beschäftigt.
2. Mitgliederbewegungen

	<u>Zahl der Mitglieder</u>	<u>Anzahl der Geschäftsanteile</u>	<u>Geschäfts- guthaben €</u>
Stand 01. Januar 2024	217	1.028	262.140,00
Zugang 2024	8	39	9.945,00
Abgang 2024	<u>10</u>	<u>57</u>	<u>14.535,00</u>
Stand 31. Dezember 2024	<u>215</u>	<u>1.010</u>	<u>257.550,00</u>
Gesamtveränderung			- 4.590,00 €
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder			257.550,00 €
Höhe des Geschäftsanteils			255,00 €
Höhe der Haftsumme			entfällt
Pflichtanteil			1
Höchstanteile		Keine Beschränkung	

Bei Überlassung von Wohnraum hat das Mitglied weitere 5 Geschäftsanteile zu übernehmen.  
Kündigungsfrist: 6 Monate zum Schluss des Geschäftsjahres.

3. Entwicklung der Ergebnisrücklagen:

	Gesetzliche Rücklage in €
Stand 01.01.2024	77.484,68
Einstellungen aus dem Jahresergebnis des Geschäftsjahres	90.892,95
Stand 31.12.2024	<u>168.377,63</u>

4. Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr aus den folgenden Personen zusammen:

Helge Wicher  
Werner Braun  
Falco Jannett  
Petra Golks  
Tordis Pohlmann  
Wiltrud Wieder  
ab 01.03.2025 Tim Drewing  
  
Amtsdauer: bis zu 5 Jahre  
Wiederbestellung ist zulässig

5. Vertretung: Gemeinsam durch zwei Vorstandsmitglieder

6. Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr aus den folgenden Personen zusammen:

Tim Drewing (Vorsitzender) bis 28.02.2025  
Jens Lorenzen  
Sabine Stender (bis 03.06.2024)  
Jutta Held (bis 13.06.2024)  
Katja Wagner (Vorsitzende ab 01.03.2025)  
Heidrun Buhse  
Silke Christensen (ab 13.06.2024)  
Christopher Nakunst (ab 13.06.2024)  
  
Amtsdauer: 3 Jahre

7. Mitgliederversammlung: 13.06.2024

Beschlüsse:

- Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023
- Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns 2023
- Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
- Wahlen zum Aufsichtsrat

8. Offenlegung: Die Bilanz zum 31.12.2023 und der Anhang 2023 wurden am 18.09.2024 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht. Die Übermittlung an den Bundesanzeiger erfolgte am 11.07.2024.



9. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.  
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein  
Tangstedter Landstraße 83  
22415 Hamburg

Kiel, 27. Mai 2025

Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG

gez.  
Braun

gez.  
Drewing

gez.  
Golks

gez.  
Jannett

gez.  
Pohlmann

gez.  
Wicher

gez.  
Wieder