



WOHNBAU DETMOLD EG

GESCHÄFTS- BERICHT 2024

WOHNBAU DETMOLD EG

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2024



INHALTSVERZEICHNIS

I. UNTERNEHMENS DATEN	5
II. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	6
III. BERICHT DES VORSTANDES	8
IV. BERICHT DES AUFSICHTSRATES	17
V. JAHRESABSCHLUSS 2024	18
1. Bilanz zum 31. Dezember 2024	18
2. GuV-Rechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024	20
3. Erläuterungen zum Jahresabschluss – Anhang	21

I. UNTERNEHMENS DATEN

Gründung

21. August 1947 in Detmold

Eintragung in das Genossenschaftsregister

21. Oktober 1947 unter Nr. 120 Amtsgericht Lemgo

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

1. Juli 1970

Änderung des Firmennamens

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

Geschäftsanteil

155,- €

Sitz der Genossenschaft

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

Prüfungsverband

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen eV, Düsseldorf

Mitgliedschaften

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen eV, Berlin
Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft eV, Düsseldorf
Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe
Haus- und Grundeigentümergeverein eV, Detmold
VerbundVolksbank OWL eG, Paderborn
Förderverein für die Aus- und Fortbildung im EBZ e.V., Bochum

II. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Aufsichtsrat

Hans-Joachim Kirchhof, Rechtsanwalt, Detmold (Vorsitzender)

Simon Adriaans, Diplom-Ingenieur, Detmold

Michael Baumgart, Verlagskaufmann, Detmold

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

Claus Möhring, Apotheker, Lemgo

Anette Offel, Bankkauffrau, Detmold (ab 20.06.2024)

Ina Plonka, Malermeisterin, Schlangen (stellvertretende Vorsitzende)

Vorstand

Lutz Trupke, Diplom-Ingenieur, Detmold

Petra Birkenhauer, Bankfachwirtin, Detmold

Herr Trupke ist hauptamtlich bei der Genossenschaft tätig.

Prokurist

Andreas Müller, Lage

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung besteht am Berichtstag aus folgenden Mitgliedern:

Wahlbezirk 1

Detmold

Beine, Thorsten
Brendel, Christian
Darsow, Helga
Denk, Else
Denk, Walter Karl
Haupt, Anne
Hellmich, Christoph
Herrmann, Madlyn
Kampe, Michaela
Kucharz, Reinhard
Meinert, Claus-Dieter
Pomplun, Hagfried
Springstein, Dorothea
Stefek, Rudolf

Wahlbezirk 2

Detmold

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

Wahlbezirk 3

Detmold

Bratkowska, Karolina
Chojnacki, Ewa
Moritz, Ute
Pätzold, Hans-Jürgen
Pätzold-Marose, Gabriele
Preiß, Sylvia
Sanguinet, Dietmar
Sperling, Richard
Steppat, Sonja
Wendler, Birgit

Wahlbezirk 4

Detmold,

Lage,

Augustdorf

Altekrüger, Norbert, als Vertreter der
Altekrüger GmbH
Berkenkamp, Henrike
Jacobi, Dirk
Mäkelburg, Helmut
Mielenz, Manuela
Müller, Andreas
Streck, Hans-Jürgen

Wahlbezirk 5

Schlangen

Haase, Ernst
Fuhr, Sandra
Hübner, Roger
Hawkes, Kevin

Wahlbezirk 6

Blomberg,

Horn-Bad Meinberg,

Schieder-Schwalenberg

Berghahn, Norbert
Diterle, Klaus
Hausmann, Julius
Herrmann, Erich Manfred
Rautenberg, Ines
Stirz, Melanie
Tempel, Jens
Tille, Friedrich

Wahlbezirk 7

Höxter, Steinheim

Dreier, Gerhard
Langhals, Helmut
Prinz, Ingo

III. BERICHT DES VORSTANDES

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die krisenbelastete deutsche Wirtschaft verharrte auch im Jahresverlauf 2024 in Stagnation. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist, trotz anderer Prognosen, nach dem erneuten Rückgang des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes (BIP) um 0,2 % im zweiten Jahr in Folge gesunken. Die deutsche Wirtschaft zeigt seit längerem keine positive Entwicklung. Industrie und Außenhandel liefern keine Impulse und strukturelle Veränderungen belasten die Wirtschaft zusätzlich. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg 2024 leicht um 0,2 %, jedoch sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung ebenfalls gestiegen. Trotz Zuwanderung bleibt der Fachkräftemangel ein großes Problem. Die Nettozuwanderung aus der Ukraine hat die Gesamtbeschäftigung erhöht, aber der demografische Wandel führt zu einem Rückgang des Erwerbspersonenpotenzials. Trotz steigender Reallöhne bleibt der private Konsum schwach, da Haushalte aus Vorsicht mehr sparen und die hohe Inflation die Konsumlaune dämpft. Bauinvestitionen und Investitionen in Ausrüstungen sind 2024 deutlich zurückgegangen. Besonders der Wohnungsbau ist stark betroffen. Die Exporte von Waren und Dienstleistungen sind um 0,8 % gesunken. Erfreulicherweise ist auch die Inflationsrate im Dezember 2024 auf 2,2 % gesunken und erreicht damit fast das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Der Internationale Währungsfonds erwartet für 2025 jedoch nur ein Nullwachstum für die deutsche Wirtschaft. Erst 2026 wird mit einer leichten Erholung gerechnet. Handelskriege, geopolitische Konflikte und nicht zuletzt die protektionistischen Entscheidungen der amerikanischen Regierung haben die Unsicherheiten vertieft und könnten die Inflation erneut anheizen.

Geschäftsverlauf

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

Zum Jahresende 2024 lag die Bilanzsumme bei 77,7 Mio. €. Die Eigenkapitalausstattung unserer Genossenschaft beträgt 48,2 % und ist gegenüber dem Vorjahr (47,2 %) um 1,0 %, bzw. absolut betrachtet um 908 T€ auf 37,4 Mio. €, angestiegen.

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

	2024	2023	Differenz
Bewirtschaftungstätigkeit	8.890,2T€	8.616,8T€	+ 273,4T€
Betreuungstätigkeit	2,2T€	1,8T€	+ 0,4T€
Andere Lieferungen und Leistungen	0,0T€	0,0T€	0,0T€
	8.892,4T€	8.618,6T€	+ 273,8T€
			= + 3,2%

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

Mitgliederentwicklung

Im Geschäftsjahr 2024 wurden 136 Neumitglieder aufgenommen. 173 Mitglieder sind aus der Genossenschaft ausgeschieden. Insgesamt werden von den 2.450 Mitgliedern 14.157 Genossenschaftsanteile mit 2,19 Mio. € Geschäftsguthaben gehalten.

Neubau im Bestand

Das letzte Bestandsgebäude im Bereich Gudrunstraße/Schlesierhöhe in Detmold konnte mittlerweile abgerissen werden. Wie bereits im letzten Jahr erwähnt, bleibt das freie Grundstück aufgrund der weiterhin hohen Baupreise, dem hohen Zinsniveau und der fehlenden Fördermöglichkeiten für frei finanzierten Wohnungsbau vorerst unbebaut.

Im Neitzelweg wurde aufgrund steigender Nachfrage der Bewohner und als Ergänzung zu speziell mit Pedelecs schlecht nutzbaren Fahrradkellern eine Fahrradeinhausung errichtet.

Bebaute Grundstücke

Am 31.12.2024 verfügten wir über einen Bestand von 194.152 m² bebauten Grundstücksflächen (davon 52.088 m² im Erbbaurecht).

Wohnungsbestand

Unsere Genossenschaft verwaltete am 31.12.2024 einen eigenen Immobilienbestand, der sich wie folgt zusammensetzt:

	Wohnungen	Garagen	Seniorencafés	Gewerbe	W/Nfl./m ²
Detmold	978	294	2	4	71.303
Horn-Bad Meinberg	104	12			6.458
Schlangen	98				6.297
Blomberg	68	29			5.488
Steinheim	38				2.558
Lage	16				954
Schieder-Schwalenberg	18	5			1.270
Augustsdorf	8				552
	1.328	340	2	4	94.880

Aus strategischen Gründen sind zum 31.12.2024 insgesamt 4 Wohnungen nicht mehr vermietet.

Von unseren 978 Mietwohnungen in Detmold sind 210 Wohnungen (21,5 %) barrierefrei bzw. mit barrierefreien Bädern ausgestattet. Davon werden 107 Wohnungen und 2 Seniorencafés in der Wohnform des „Wohnen mit Service für Senioren“ betrieben. Die Bewohner in den beiden Wohnanlagen „Marienstraße“ und „Am Dolzerteich“ werden durch einen bei der Genossenschaft angestellten Sozialarbeiter betreut. Er sorgt neben allgemeinen Unterstützungsleistungen auch für ein abwechslungsreiches Unterhaltungs- und Beschäftigungsangebot.

Über die insgesamt 1.328 Mietwohnungen kann die Genossenschaft wie folgt verfügen:

	Anzahl	%
frei verfügbar	1.015	76,4
Belegungsbindungen II. WoBauG		
– ohne weitere Vorbehalte	282	21,2
– Vorbehalt für kinderreiche Familien	15	1,2
– Vorbehalt für Senioren	16	1,2

Im Jahr 2024 waren 86 Mieterwechsel zu verzeichnen (2023: 106). Dies entspricht einer Rate von 6,5 %. Im Vergleich zum Vorjahr (7,9 %) ist die Anzahl der Kündigungen nochmals zurückgegangen und lag deutlich unter dem mehrjährigen Durchschnittswert.

Modernisierung/Instandhaltung

Von unseren 1.328 Mietwohnungen besitzen 100 % ein Bad bzw. eine Dusche und 99,9 % sind mit einer Zentral- oder Etagenheizung ausgestattet. 91,7 % unserer Wohnungen verfügen über Balkone und 73,2 % haben eine wärmedämmende Außenfassade. Im Jahr 2024 wurden in 5 Wohnungen die Grundrisse modernen Wohnansprüchen angepasst. In 14 Wohnungen wurden die Bäder erneuert, 16 Wohnungen erhielten eine wärmedämmende Außenfassade.

Für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes wurden im Jahr 2024 (einschließlich Kosten eigener Handwerker) 3.211,9 T€ (2023: 2.248,1 T€) ausgegeben. Der Aufwand je m² Wohn-/Nutzfläche betrug 33,85 € jährlich, im Vorjahr 23,57 € jährlich.

Das Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm für das Jahr 2025 umfasst Kosten von rd. 3,2 Mio. €.

Betriebsorganisation

Die Genossenschaft beschäftigte am 31.12.2024:

Geschäftsstelle			Handwerkerservice	
Geschäftsführer	1		Gärtner	3
Sekretariat	1			
Rechnungswesen	3			
Vermietung	2			
Soziale Arbeit	1			
Bauunterhaltung	2			
Auszubildender	1			
	<u>11</u>	(davon 3 Teilzeitkräfte)		

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

Tätigkeit der Organe

Die ordentliche Vertreterversammlung vom 20. Juni 2024 genehmigte den Jahresabschluss 2023, den Vorschlag für die Verteilung des Bilanzgewinnes und erteilte dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung.

Der turnusgemäß laut § 24 Abs. 4 der Satzung aus dem Aufsichtsrat ausscheidende Herr Hans-Joachim Kirchhof wurde wiedergewählt.

Frau Anette Offel wurde neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Herr Klaus Diterle ist zum 14. März 2024 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

Der turnusgemäß laut § 24 Abs. 7 der Satzung zu wählende Aufsichtsratsvorsitzende, der Schriftführer und dessen Stellvertreter wurden am 20. Juni 2024 in eigener Sitzung gewählt.

Herr Hans-Joachim Kirchhof wurde als Aufsichtsratsvorsitzender, Frau Ina Plonka als stellvertretende Vorsitzende, Herr Michael Baumgart als Schriftführer und Herr Simon Adriaans als stellvertretender Schriftführer gewählt.

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

Bilanzstruktur

Die Vermögenslage stellt sich in der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2024 und 2023 wie folgt dar:

	2024		2023	
VERMÖGENSSTRUKTUR				
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0T€	0,0%	0,0T€	0,0%
Sachanlagen	73.937,9T€	95,2%	74.406,3T€	96,1%
	<u>73.937,9T€</u>	<u>95,2%</u>	<u>74.406,3T€</u>	<u>96,1%</u>
Umlaufvermögen				
langfristig	2,7T€	0,0%	2,2T€	0,0%
kurzfristig	3.767,3T€	4,8%	3.006,3T€	3,9%
	<u>3.770,0T€</u>	<u>4,8%</u>	<u>3.008,5T€</u>	<u>3,9%</u>
GESAMTVERMÖGEN/BILANZSUMME	<u>77.707,9T€</u>	<u>100,0%</u>	<u>77.414,8T€</u>	<u>100,0%</u>
KAPITALSTRUKTUR				
Eigenkapital				
langfristig	37.213,9T€	47,9%	36.266,1T€	46,9%
kurzfristig	227,9T€	0,3%	267,4T€	0,3%
	<u>37.441,8T€</u>	<u>48,2%</u>	<u>36.533,5T€</u>	<u>47,2%</u>
Fremdkapital				
langfristig	36.479,4T€	46,9%	37.190,3T€	48,0%
kurzfristig	3.786,7T€	4,9%	3.691,0T€	4,8%
	<u>40.266,1T€</u>	<u>51,8%</u>	<u>40.881,3T€</u>	<u>52,8%</u>
GESAMTKAPITAL/BILANZSUMME	<u>77.707,9T€</u>	<u>100,0%</u>	<u>77.414,8T€</u>	<u>100,0%</u>

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2024 schloss wirtschaftlich mit einem Jahresüberschuss von 1.095,1 T€ (2023: 1.306,9 T€) ab.

Das Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Betriebsergebnis	1.207,0T€
Finanzergebnis	22,3T€
Neutrales Ergebnis	- 129,9T€
Ertragssteuern	- 4,3T€
	1.095,1T€

Kennzahlen im Überblick

	2024	2023
Mitglieder	2.450	2.487
Geschäftsanteile	14.157	14.521
Geschäftsguthaben T€	2.193,9	2.250,1
Dividende %	4,0	4,0
Eigene Mietwohnungen	1.328	1.337
Garagen	340	340
Seniorencafés	2	2
Gewerbeeinheiten	4	4
Investitionen Neubau und Wohnungsbestand Mio.€	3,3	2,3
Bilanzsumme Mio.€	77,7	77,4
Eigenkapital Mio.€	37,4	36,5
Eigenkapitalquote %	48,2	47,2
Ausgaben für Modernisierung und Bauinstandhaltung €/m ² /Wfl.	33,85	23,57
verfügbarer Cash flow T€	1.166,5	1.428,2
Jahresüberschuss T€	1.095,1	1.306,9
Umsatzerlöse T€	8.892,4	8.618,6

Gewinnverwendung

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn des Jahres 2024 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 %	91.072,00 €
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	24.068,16 €
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	700.000,00 €
	815.140,16 €

Risikobericht

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

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

Zur Umsetzung der Klimaziele nach dem Bundes-Klimaschutzgesetz steht die Erarbeitung einer Emissionsbilanz, einer technischen Bestandsanalyse sowie einer daraus folgenden Klimastrategie noch aus.

Das Inkrafttreten des Wärmeplanungs- und Gebäudeenergiegesetzes und die damit einhergehenden komplizierten Förderregeln stellt für die Wohnungswirtschaft eine große Herausforderung dar. Darüber hinaus war das Jahr 2024 auch weiterhin durch die Kriege in der Ukraine und in Gaza geprägt, welche große Unsicherheiten erzeugten.

Die Europäische Zentralbank hat den Leitzins im Jahr 2024 viermal gesenkt, dies hatte jedoch nur eine geringe und sehr verzögerte Wirkung auf die Hypothekenzinsen. Die Zinsen für Kapitalmarktdarlehen erreichten im Oktober ihren Tiefpunkt und steigen seitdem wieder an. Nach dem Scheitern der Ampelregierung am 06.11.2024, der Zustimmung zur Aufnahme eines Sondervermögens durch den Bund, den erfolgten Neuwahlen, sowie vor dem Hintergrund der amerikanischen Zollpolitik, zeigt sich der Markt extrem volatil. Wegen des Zinsniveaus und der hohen Baupreise werden Projekte im Neubaubereich weiterhin zurückgestellt. Es bleibt abzuwarten, welche die Wohnungswirtschaft betreffenden Entscheidungen nach der Konstituierung der neuen Bundesregierung gefällt werden.

Die Vermietungssituation der Bestandsgebäude ist sehr zufriedenstellend. Im Jahresdurchschnitt 2024 hatten wir eine Leerstandsquote in Höhe von 1,12 % (Vorjahr: 1,44 %). Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet blieb im vergangenen Jahr weiterhin angespannt. Die Nachfrage übersteigt nach wie vor das vorhandene Angebot. Wir rechnen deshalb für das laufende Geschäftsjahr wieder mit einer durchschnittlichen Leerstandsquote die im Bereich zwischen 1,50 % und 2,00 % liegen wird.

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

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte waren auch im Geschäftsjahr 2024 nicht zu verzeichnen.

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

Ziele, Strategien, Chancen und Prognose

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

Die Ertragslage unserer Genossenschaft im Geschäftsjahr 2024 war erneut gut. Für das Jahr 2025 wird mit einem ähnlichen Ergebnis gerechnet.

Die Mietpreisentwicklung zeigt für das Jahr 2025 in unserem Geschäftsgebiet eine steigende Tendenz. Der im April 2025 in Kraft getretene Mietspiegel der Stadt Detmold legt die Basis für notwendige Mietpreisanpassungen zur Finanzierung von Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung der Bestandsgebäude sowie der damit verbundenen Verringerung der CO₂-Bilanz.

Dank

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

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

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

Detmold, den 22. Mai 2025

DER VORSTAND

Lutz Trupke

Petra Birkenhauer

IV. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 in 5 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und in einer eigenen Sitzung seine Verpflichtung nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung, den Vorstand bei der Geschäftsführung zu beraten und zu überwachen, erfüllt. Die Unterrichtung des Aufsichtsrates durch den Vorstand war umfassend und informativ.

Der vom gesetzlichen Prüfungsverband erstellte Prüfungsbericht über das Geschäftsjahr 2023 wurde in der Aufsichtsratssitzung am 12. März 2025 eingehend beraten.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024, sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes wurden vom Aufsichtsrat geprüft und beraten. Der Aufsichtsrat stimmt dem vorgelegten Jahresabschluss und dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2024 zu.

Wir empfehlen daher der Vertreterversammlung den Jahresabschluss 2024 zu genehmigen, der Verwendung des Bilanzgewinnes gemäß dem Vorschlag des Vorstandes zuzustimmen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Außerdem bittet der Aufsichtsrat die Vertreterversammlung über seine Entlastung aus dem Geschäftsjahr 2024 zu befinden.

Für die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2024 spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens seinen Dank aus.

Detmold, den 22. Mai 2025

Hans-Joachim Kirchhof
Vorsitzender des Aufsichtsrates

V. JAHRESABSCHLUSS 2024

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1,00 €	1,00 €
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	73.796.754,40 €		74.303.589,72 €
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1,00 €		1,00 €
3. Grundstücke ohne Bauten	25.122,55 €		0,00 €
4. Technische Anlagen und Maschinen	2.451,00 €		3.075,00 €
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	86.327,00 €		72.464,00 €
6. Bauvorbereitungskosten	19.203,74 €	73.929.859,69 €	19.203,74 €
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		8.000,00 €	8.000,00 €
Anlagevermögen insgesamt		73.937.860,69 €	74.406.334,46 €
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.434.809,41 €		2.393.899,47 €
2. Andere Vorräte	14.053,51 €	2.448.862,92 €	15.123,37 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	21.090,95 €		20.726,14 €
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00 €		451,92 €
3. Sonstige Vermögensgegenstände	65.364,16 €	86.455,11 €	45.596,36 €
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.217.699,94 €	515.895,17 €
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		17.052,47 €	16.799,10 €
BILANZSUMME		77.707.931,13 €	77.414.825,99 €

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	89.280,00 €		172.980,00 €
2. der verbleibenden Mitglieder	2.193.927,80 €		2.250.122,69 €
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2024: 407,20 € / 2023: 632,31 €	47.585,00 €	2.330.792,80 €	0,00 €
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2024: 110.000,00 € / 2023: 131.000,00 €	3.892.992,19 €		3.782.992,19 €
2. Andere Ergebnismrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 2024: 26.410,49 € / 2023: 23.863,44 € davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2024: 870.000,00 € / 2023: 1.055.000,00 €	30.402.950,67 €	34.295.942,86 €	29.506.540,18 €
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	700.000,00 €		700.000,00 €
2. Jahresüberschuss	1.095.140,16 €		1.306.877,72 €
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	980.000,00 €	815.140,16 €	1.186.000,00 €
Eigenkapital insgesamt		37.441.875,82 €	36.533.512,78 €
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	2.665,00 €		2.775,00 €
2. Sonstige Rückstellungen	226.300,00 €	228.965,00 €	256.700,00 €
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.463.450,07 €		37.037.736,78 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 €		152.952,60 €
3. Erhaltene Anzahlungen	3.002.068,69 €		2.957.505,79 €
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	44.783,31 €		36.446,49 €
b. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.793,86 €		1.955,77 €
c. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	473.556,27 €		386.740,23 €
5. Sonstige Verbindlichkeiten	51.438,11 €	40.037.090,31 €	48.500,55 €
davon aus Steuern: 2024: 10.121,12 € / 2023: 12.118,77 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2024: 16.699,28 € / 2023: 1.940,16 €			
BILANZSUMME		77.707.931,13 €	77.414.825,99 €

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	8.890.172,70 €		8.616.751,65 €
b) aus Betreuungstätigkeit	2.174,25 €	8.892.346,95 €	1.840,36 €
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		40.909,94 €	193.620,20 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		4.066,56 €	4.819,62 €
4. Sonstige betriebliche Erträge		126.008,20 €	151.552,12 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		3.801.258,70 €	3.574.557,77 €
6. ROHERGEBNIS		5.262.072,95 €	5.394.026,18 €
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	826.776,93 €		809.820,09 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 2024: 26.909,37 € / 2023: 24.477,78 €	213.953,00 €	1.040.729,93 €	200.465,36 €
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.897.096,64 €	1.896.522,10 €
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		398.603,13 €	303.105,42 €
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	360,00 €		101,60 €
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	21.909,97 €	22.269,97 €	280,41 €
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		586.964,76 €	611.944,55 €
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.298,55 €	6.077,64 €
14. ERGEBNIS NACH STEUERN		1.356.649,91 €	1.566.473,03 €
15. Sonstige Steuern		261.509,75 €	259.595,31 €
16. JAHRESÜBERSCHUSS		1.095.140,16 €	1.306.877,72 €
17. Gewinnvortrag		700.000,00 €	700.000,00 €
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		980.000,00 €	1.186.000,00 €
19. BILANZGEWINN		815.140,16 €	820.877,72 €

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2024

A. Allgemeine Angaben

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

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände

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

Abschreibungen

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

Immaterielle Wirtschaftsgüter:

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

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten:

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

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

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

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten:

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

Technische Anlagen und Maschinen:

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

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

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung:

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

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

Finanzanlagen

Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen beinhalten noch abzurechnende Betriebskosten einschließlich Grundsteuern und Heizkosten sowie zugeordnetem Personal- und Sachaufwand, berichtigt um 31.871,17 € auf Leerstände entfallende Kosten, die nach der Abrechnung gegenüber den Mietern in 2025 mit den geleisteten Vorauszahlungen (3.002.068,69 €) verrechnet werden.

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

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt grundsätzlich zum Nennwert. Dem Ausfallrisiko wurde durch eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von 58.000,00 € Rechnung getragen.

Die flüssigen Mittel sind zu Nominalwerten bewertet.

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgt zu Erfüllungsbeträgen.

C. ANGABEN ZUR BILANZ

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

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	Buchwerte
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2024		01.01.2024	Zugänge des Geschäftsjahres	Änderungen i. Zushg. mit Abgängen	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
Immaterielle Vermögensgegenstände	80.838,41 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	80.838,41 €		80.837,41 €	0,00 €	0,00 €	80.837,41 €	1,00 €	1,00 €
SACHANLAGEN												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	112.291.974,24 €	1.381.125,22 €	111.897,50 €	-25.122,55 €	113.536.079,41 €		37.988.384,52 €	1.861.214,53 €	110.274,04 €	39.739.325,01 €	73.796.754,40 €	74.303.589,72 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	115.919,94 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	115.919,94 €		115.918,94 €	0,00 €	0,00 €	115.918,94 €	1,00 €	1,00 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	25.122,55 €	25.122,55 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	25.122,55 €	0,00 €
Technische Anlagen und Maschinen	27.762,94 €	0,00 €	655,98 €	0,00 €	27.106,96 €		24.687,94 €	624,00 €	655,98 €	24.655,96 €	2.451,00 €	3.075,00 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	531.121,82 €	49.121,11 €	39.662,19 €	0,00 €	540.580,74 €		458.657,82 €	35.258,11 €	39.662,19 €	454.253,74 €	86.327,00 €	72.464,00 €
Bauvorbereitungskosten	19.203,74 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	19.203,74 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	19.203,74 €	19.203,74 €
	112.985.982,68 €	1.430.246,33 €	152.215,67 €	0,00 €	114.264.013,34 €		38.587.649,22 €	1.897.096,64 €	150.592,21 €	40.334.153,65 €	73.929.859,69 €	74.398.333,46 €
FINANZANLAGEN												
Andere Finanzanlagen	8.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.000,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.000,00 €	8.000,00 €
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	113.074.821,09 €	1.430.246,33 €	152.215,67 €	0,00 €	114.352.851,75 €		38.668.486,63 €	1.897.096,64 €	150.592,21 €	40.414.991,06 €	73.937.860,69 €	74.406.334,46 €

Forderungen

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

Forderungen:	2024		2023	
	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
Forderungen aus Vermietung	21.090,95 €	2.747,45 €	20.726,14 €	2.181,20 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00 €	–	451,92 €	–
Sonstige Vermögensgegenstände	65.364,16 €	–	45.596,36 €	–
Gesamtbetrag:	86.455,11 €	2.747,45 €	66.774,42 €	2.181,20 €

Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen	
für Instandhaltung, die in den ersten 3 Monaten des folgenden Geschäftsjahres nachgeholt werden	148.000,00 €
für Prüfungs- und Steuerberatungskosten	27.000,00 €
für interne Abschlusskosten	8.000,00 €
für Aufbewahrungsverpflichtung	10.000,00 €
für Personalaufwendungen	17.800,00 €
für Kosten für Eintragungen im Grundbuch	15.500,00 €

Verbindlichkeitspiegel

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

Verbindlichkeiten	31.12.2024	Restlaufzeit		Restlaufzeit		durch Grund- pfandrechte gesichert
		≤ 1 Jahr	> 1 Jahr	davon 1–5 Jahre	davon > 5 Jahre	
gegenüber Kreditinstituten	36.463.450,07 € (37.037.736,78 €)	1.776.409,70 € (1.810.402,34 €)	34.687.040,37 € (35.227.334,44 €)	7.358.319,55 € (7.130.164,31 €)	27.328.720,82 € (28.097.170,13 €)	36.463.450,07 € (37.037.736,78 €)
gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 € (152.952,60 €)	0,00 € (8.759,95 €)	0,00 € (144.192,65 €)	0,00 € (38.629,33 €)	0,00 € (105.563,32 €)	0,00 € (152.952,60 €)
Erhaltene Anzahlungen	3.002.068,69 € (2.957.505,79 €)	3.002.068,69 € (2.957.505,79 €)	– –	– –	– –	– –
aus Vermietung	44.783,31 € (36.446,49 €)	44.783,31 € (36.446,49 €)	– –	– –	– –	– –
aus Betreuungs- tätigkeit	1.793,86 € (1.955,77 €)	1.793,86 € (1.955,77 €)	– –	– –	– –	– –
aus anderen Lieferungen und Leistungen	473.556,27 € (386.740,23 €)	473.556,27 € (386.740,23 €)	– –	– –	– –	– –
Sonstige	51.438,11 € (48.500,55 €)	44.116,58 € (40.849,36 €)	7.321,53 € (7.651,19 €)	7.321,53 € (7.651,19 €)	– –	– –
Gesamtbetrag	40.037.090,31 € (40.621.838,21 €)	5.342.728,41 € (5.242.659,93 €)	34.694.361,90 € (35.379.178,28 €)	7.365.641,08 € (7.176.444,83 €)	27.328.720,82 € (28.202.733,45 €)	36.463.450,07 € (37.190.689,38 €)

D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Unter den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden 82,2 T€ Abrisskosten und Restbuchwerte für Gegenstände des Anlagevermögens ausgewiesen.

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

E. SONSTIGE ANGABEN

Vorstand

Lutz Trupke, Diplom-Ingenieur, Detmold
Petra Birkenhauer, Bankfachwirtin, Detmold

Aufsichtsrat

Hans-Joachim Kirchhof, Rechtsanwalt, Detmold (Vorsitzender)
Simon Adriaans, Diplom-Ingenieur, Detmold
Michael Baumgart, Verlagskaufmann, Detmold
Klaus Diterle, Rentner, Horn-Bad Meinberg (bis 14.03.2024)
Claus Möhring, Apotheker, Lemgo
Anette Offel, Bankkauffrau, Detmold (ab 20.06.2024)
Ina Plonka, Malermeisterin, Schlangen (stellvertretende Vorsitzende)

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2024	2.487	14.521
Zugang 2024	136	642
Abgang 2024	173	1.006
Ende 2024	2.450	14.157

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 56.194,89€ vermindert.

Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse

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

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

Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer

Im Jahr 2024 beschäftigte die Genossenschaft durchschnittlich 14 Mitarbeiter, und zwar 11 Angestellte, davon 3 Teilzeitbeschäftigte und einen Auszubildenden sowie 3 gewerbliche Arbeitnehmer. Außerdem wurden 3 geringfügig Beschäftigte beschäftigt.

Prüfungsverband

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

Vorgänge von besonderer Bedeutung

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

F. VORSCHLAG ZUR VERWENDUNG DES JAHRESERGEBNISSES

Vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.095.140,16 € wurden gemäß der Satzung 110.000,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Darüber hinaus haben Vorstand und Aufsichtsrat aufgrund der Satzungsregelung beschlossen, einen Betrag in Höhe von 870.000,00 € im Rahmen der Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen.

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

Es wird vorgeschlagen den verbleibenden Bilanzgewinn von 815.140,16 € (einschließlich Gewinnvortrag von 700.000,00 €) wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 %	91.072,00 €
Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen	24.068,16 €
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	700.000,00 €
	815.140,16 €

Detmold, den 22. Mai 2025

Wohnbau Detmold eG

Der Vorstand

Lutz Trupke

Petra Birkenhauer

WOHNBAU DETMOLD EG

Marienstraße 1

32756 Detmold

Tel. 052 31 / 97 97-0

Fax 052 31 / 97 97-30

E-Mail: info@wohnbau-detmold.de

www.wohnbau-detmold.de