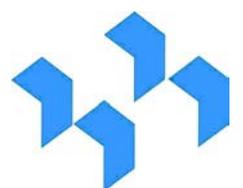




# Geschäftsbericht 2023

**Gemeinnütziger Bauverein eG  
Karolingerstraße 48, 56626 Andernach**



## Gemeinnütziger Bauverein eG 2023

### Auf einen Blick

<b>Ergebnis</b>	<b>2023</b>
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.078 T€
Jahresüberschuss	817 T€

<b>Bilanz</b>	
Bilanzsumme	29.112 T€
Eigenkapital	14.074 T€
Eigenkapitalquote	48,3 %
Cashflow	1.509 T€

<b>Wohnungsbewirtschaftung (31.12.2023)</b>	
- eigene Wohnungen	758
Fluktuationsquote	5,8 %

Instandhaltung und Modernisierungsaufwand (Aktivierung)	1.144 T€
---	----------

<b>Mitglieder (31.12.2023)</b>	
Zahl der Mitglieder	1.263
Geschäftsguthaben	2.542 T€

### Mitgliedschaften

Forschungsgesellschaft für Genossenschaftswesen e. V., Münster

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf

Wohnen in Genossenschaften e. V., Münster

Industrie- und Handelskammer, Koblenz

Bauforum Rheinland-Pfalz, Mainz

Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf

## Inhaltsverzeichnis

### Bericht des Vorstandes

1. Gegenstand des Unternehmens	4
2. Geschäftsverlauf	
2.1 Rahmenbedingungen	5
2.2 Bestandsbewirtschaftung	7
2.3 Modernisierung / Instandhaltung	9
2.4 Aktuelle Sanierungstätigkeit	10
2.5 Klimaschutz und Klimaneutralität 2045	13
2.6 Versicherungstätigkeit	15
2.7 Vermietungstätigkeit	16
2.8 Mitgliedswesen	18
3. Darstellung der Lage	
3.1 Ertragslage	19
3.2 Vermögenslage	20
4. Risiko- und Chancenbericht, Finanzinstrumente	
4.1 Risiken der künftigen Entwicklung	22
4.2 Chancen der künftigen Entwicklung	24
4.3 Finanzinstrumente	24
5. Prognosebericht	25

### Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2023 (Aktiva)	26
Bilanz zum 31. Dezember 2023 (Passiva)	27
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang	
Allgemeine Angaben	29
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	29
Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	31
Sonstige Anhaben	33

<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>35</b>
-----------------------------------	-----------

## Bericht des Vorstandes

### 1. Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Gemeinnütziger Bauverein eG sind die Errichtung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb, die Veräußerung und die Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Kerntätigkeit ist die Vermietung und Bewirtschaftung von Wohnungen und Häusern in Andernach seit 1919 und in Bad Neuenahr-Ahrweiler, nach einer Verschmelzung, seit 1989.



## 2. Geschäftsverlauf

### 2.1 Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Wichtige Bereiche des verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa. So verharnte die Produktion in der chemischen Industrie auf dem niedrigen Niveau, auf das sie Ende des Jahres 2022 im Zuge der Energiekrise gedrosselt wurde.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3% gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1% zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7% höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.<sup>1</sup>

Seit ihrer Gründung im Jahr 1919 ist die Genossenschaft eine feste Institution in Andernach. Als gemeinnütziger Bauverein sind wir stolz darauf, seit über einem Jahrhundert einen bedeutenden Beitrag zur Wohnraumversorgung in unserer Stadt zu leisten. Mit insgesamt 708 Wohnungen in Andernach und weiteren 50 Wohnungen in Bad Neuenahr-Ahrweiler sind wir fest in der Region verankert.

Unser vorrangiges Ziel ist es, unseren Mitgliedern auch in Zukunft hochwertigen, sicheren und sozial verantwortbaren, aber auch attraktiven und bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Wir sind

---

<sup>1</sup> Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024, Kurzbericht von GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., Berlin

davon überzeugt, dass jeder Mensch das Recht auf eine angemessene Wohnung hat, und setzen uns aktiv dafür ein, dieses Recht zu verwirklichen.

Durch kontinuierliche Investitionen in unsere Wohnungsbestände und eine nachhaltige Bewirtschaftung streben wir an, die Lebensqualität unserer Mitglieder zu verbessern und langfristige Perspektiven für bezahlbares Wohnen zu schaffen. Unsere Genossenschaft ist mehr als nur ein Wohnungsunternehmen – wir sind eine Gemeinschaft, in der Solidarität und Zusammenhalt großgeschrieben werden. Wir freuen uns darauf, auch in Zukunft unseren Beitrag zur Entwicklung und Stabilität unserer Stadt leisten zu können.

Die Stadt Andernach ist dem Landkreis Mayen-Koblenz angeschlossen. Durch die verkehrsgünstige und zentrale Lage der Stadt zu den umgebenden Städten sowie die stetige Entwicklung, ist die Stadt Andernach zu einer vielgefragten Wohnstadt geworden. Die Einwohnerzahl in der Stadt Andernach ist von 30.822 zum 31.12.2022 auf 30.941 zum 31.12.2023 leicht gestiegen.<sup>2</sup> Nach der neuesten Vorausberechnung fällt der Bevölkerungsrückgang später und schwächer aus als ursprünglich erwartet. Aber trotz höherer Geburtenraten und Wanderungsüberschüssen wird der Kreis Mayen-Koblenz mittelfristig weniger Einwohnerinnen und Einwohner haben. Bis zum Jahr 2040 wird sich die Einwohnerzahl vom Kreis Mayen-Koblenz gegenüber dem Basisjahr 2020 zunächst noch leicht erhöhen. Das Bevölkerungswachstum würde laut der Vorausberechnung 1,2 % betragen. Demnach wäre in 2040 eine Einwohnerzahl von ca. 217.334 zu erwarten. Bis zum Jahr 2070 ist mit einem Rückgang von 1,6 % zu rechnen, das würde einer Einwohnerzahl von ca. 211.293 entsprechen.<sup>3</sup>

Angesichts der fortwährend hohen Zuwanderung und des stetigen Bevölkerungswachstums bleibt der Bedarf an Wohnraum unvermindert hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, steigende Kreditvergabestandards und hohe Baupreise dürften jedoch den Wohnungsbau weiterhin erheblich beeinträchtigen. Die enorme Nachfrage nach Wohnraum wird auch durch unsere Warteliste deutlich. Trotz des einjährigen Aufnahmestopps im Jahr 2023 verzeichnen wir derzeit (Stand 17.05.2024) insgesamt 574 Interessenten auf der Warteliste (im Dezember 2023 waren es über 460 Interessenten). Angesichts von 40 Kündigungen im Jahr 2022 und 50 Kündigungen im Jahr 2023 fällt es der Genossenschaft schwer, die Nachfrage zu decken. Wir gehen davon aus, dass aufgrund der hohen Nachfrage das Risiko von Leerständen langfristig gering bleiben wird.

---

<sup>2</sup> [https://ewois.de/Statistik/user/anzeigen.php?ags=0713700003&sel\\_jahr=2023&seite=](https://ewois.de/Statistik/user/anzeigen.php?ags=0713700003&sel_jahr=2023&seite=)

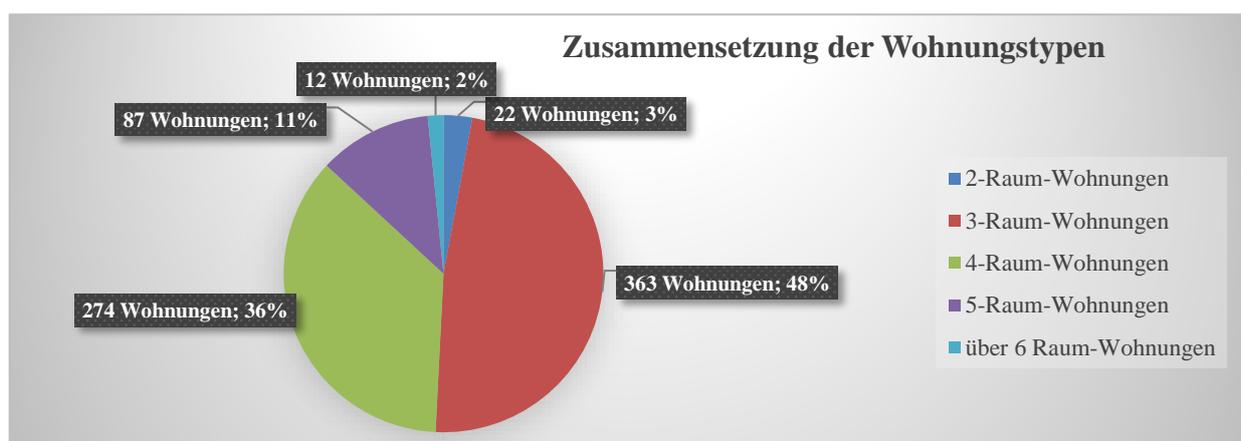
<sup>3</sup> <https://www.wfg-myk.de/Wirtschaftsfoerderung/Standortinformationen/Zahlen-und-Fakten/Bevoelkerungsentwicklung/>

## 2.2 Bestandsbewirtschaftung

Der Gemeinnütziger Bauverein eG bewirtschaftet zum 31.12.2023 insgesamt 149 Häuser mit 758 Wohnungen zuzüglich 4 gewerbliche Einheiten. Die Entwicklung des Wohnungsbestandes zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Gewerblich genutzte Einheiten	Häuser
Bestand zum 31.12.2022	758	247	147	4	149
Zugang 2023	0	0	0	0	0
Abgang 2023	0	0	0	0	0
Bestand zum 31.12.2023	758	247	147	4	149

In unserem Portfolio haben wir eine Vielfalt von Wohnungen, die den unterschiedlichen Bedürfnissen unserer Mitglieder gerecht werden. Neben 2-Raum-Wohnungen, die eine Küche einschließen, bieten wir auch großzügige Wohnungen mit mehr als 6 Zimmern an. Der Großteil unseres Bestands besteht jedoch aus 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit Küche und Bad. Eine detaillierte Aufschlüsselung der Wohnungsarten veranschaulicht, dass etwa 48% unserer Wohnungen 2-Zimmer-Wohnungen sind, 36% sind 3-Zimmer-Wohnungen, und 2% machen Wohnungen mit mehr als 6 Zimmern aus. Nachfolgendes Diagramm zeigt die genaue Zusammensetzung der Wohnungstypen auf:



Neben dem freifinanzierten Wohnraum bewirtschaftet die Genossenschaft insgesamt 45 öffentlich geförderte Wohnungen. Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2023 folgende öffentlich geförderte Wohneinheiten:

Objektadresse	Wohnungen	Belegungsbindung bis
Rampenstraße 3 und 5, Andernach	10	31.12.2026
Hammerweg 6, 8 und 10, Andernach	21	31.12.2026
Erlenweg 1 und 1a, Bad Neunahr-Ahrweiler	14	31.12.2026
Bestand zum 31.12.2023	45	



*Hammerweg 6, 8, und 10 – Gartenseite*



*Erlenweg 1 und 1a*

## 2.3 Modernisierung / Instandhaltung

Um sicherzustellen, dass unsere Wohnungen auch in Zukunft attraktiv und vermietbar bleiben, investiert die Genossenschaft kontinuierlich in ihre Modernisierung. Im Jahr 2023 haben wir einen Betrag von 1.144 T€ für Instandhaltung, Instandsetzung und Wohnungsmodernisierungen aufgewendet, im Vergleich zu 751 T€ im Vorjahr. Dies entspricht einem Betrag von 22,66 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, verglichen mit 14,88 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Die Kosten für den Regiebetrieb sind in Höhe von 2.528,00 € enthalten, Kosten für die Verwaltung sind in diesen Zahlen nicht enthalten.

Im Berichtsjahr 2023 wurden mit dem verfügbaren Budgetmitteln aus unserer regulären Vermietungstätigkeit 26 Einzelmodernisierungen durchgeführt, im Vergleich zu 15 Maßnahmen im Vorjahr. Das Gesamtvolumen dieser Modernisierungen belief sich auf 723 T€, verglichen mit 339 T€ im Vorjahr. Davon entfielen insgesamt 476 T€ auf die Instandhaltung.

Diese Investitionen sind entscheidend, um die Lebensqualität unserer Mieter zu verbessern, den Wohnkomfort zu erhöhen und sicherzustellen, dass unsere Wohnungen den modernen Standards entsprechen. Wir sind stolz darauf, unseren Beitrag zur Schaffung von lebenswerten Wohnräumen zu leisten und werden auch weiterhin in die Modernisierung und Instandhaltung unserer Wohnungen investieren.



## 2.4 Aktuelle Sanierungstätigkeit

Im Berichtsjahr haben wir uns weiterhin intensiv mit den Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Alberthof 1-6 beschäftigt, die bereits seit mehreren Jahren im Gang ist. Die ursprünglich geplante Fertigstellung für Herbst bzw. Anfang Winter 2023 des II. Bauabschnittes konnte bedauerlicherweise nicht eingehalten werden. Die Ereignisse im Jahr 2021, insbesondere die Ahrtalflut, sowie weitere Herausforderungen im Jahr 2022 (Unwetterereignisse) haben zu einer Gesamt-Verzögerungen der Großbaustelle geführt und den geplanten Zeitplan beeinträchtigt. Dies zwang uns, die Termine mit den Handwerkern neu zu koordinieren.

Aktuell befindet sich die Fertigstellung der kompletten Sanierungsmaßnahme in der finalen Phase. Im Alberthof 4 sind die Wohnungen bereits vollständig vermietet und größtenteils bezogen. Durch den umfangreichen Sanierungsaufwand konnte die Genossenschaft unseren Mietern 36 attraktive Wohnungen mit Balkonen zu angemessenen Konditionen anbieten.

Bis zum 31.12.2023 wurden für die Sanierung folgende Ausgaben getätigt.

Sanierungskosten im Jahr 2020 für I. Bauabschnitt	506.429,78 €
Sanierungskosten im Jahr 2021 für I. Bauabschnitt	1.358.308,45 €
Sanierungskosten im Jahr 2022 für I. Bauabschnitt	741.785,70 €
Sanierungskosten im Jahr 2022 für II. Bauabschnitt	535.642,81 €
Sanierungskosten im Jahr 2023 für II. Bauabschnitt	1.032.521,08 €
Sanierungskosten im Jahr 2024 bis zur Berichtserstattung	537.236,82 €
<b>Gesamtkosten bis zur Berichtserstattung</b>	<b>4.711.924,64 €</b>

Die Kosten für die umfangreiche Komplettsanierung der Häuser Alberthof 1-6 wurden auf rund 4,5 Mio. € veranschlagt, wie bereits im Geschäftsbericht 2019 berichtet wurde. Die voraussichtlichen Gesamtkosten werden aktuell auf rund 5,3 Mio. € geschätzt. Um die Mehrkosten zu decken, wurde das Bausparguthaben aus einem fälligen Bausparvertrag in Höhe von 125.340,74 € verwendet. Darüber hinaus hat die Genossenschaft die Möglichkeit wahrgenommen, zwei kurzfristige Bauspardarlehen in Höhe von insgesamt 304.355,67 € zu einem Zinssatz von 1% p.a. abzuschließen.

Auch im Berichtsjahr möchten wir unseren Mietern ausdrücklich für ihr Verständnis und ihre Geduld während der herausfordernden Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Alberthof danken. Wir sind davon überzeugt, dass diese Investition langfristig zu einer deutlich verbesserten Wohnqualität und einem gesteigerten Wohlbefinden unserer Mieter führen wird. Darüber hinaus betrachten wir die Sanierung des Alberthofs als einen bedeutenden Beitrag zum Kampf gegen den Klimawandel.

Wie bereits im Geschäftsbericht 2022 berichtet, haben wir mit der Planung der nächsten Sanierungsmaßnahme an den Häusern Mohrmühlenweg 37/39 und St.-Thomaser-Hohl 70/72 begonnen, die an die laufende Sanierungsmaßnahme im Alberthof anschließt. Neben energetischen Maßnahmen ist auch der Anbau und Umbau von Balkonen/Terrassen vorgesehen, um die Wohnqualität für unsere Mieterinnen und Mieter zu verbessern. Darüber hinaus werden zwei weitere Liegenschaften auf Luft-Wärme-Pumpen umgestellt und PV-Anlagen installiert.



Um die Nutzung von Fahrrädern zu fördern und die Mobilität unserer Mieterinnen und Mieter zu steigern, werden Abstellräume im Kellerbereich sowie ein Fahrradschuppen im Außenbereich eingerichtet.

Die Gesamtkosten dieser Maßnahme belaufen sich auf rund 2,7 Mio. € wobei die Finanzierung komplett durch Fremdkapital erfolgt. Etwa 2.082 T€ sollen durch KfW-Mittel finanziert werden.

Der Beginn der Arbeiten an den Häusern im Mohrsmühlenweg ist für Ende Mai/Anfang Juni 2024 geplant. Die Durchführungszeit ist mit 5 Monaten je Liegenschaft angesetzt.

Bis zum 31.12.2023 wurden für die Planung folgende Ausgaben getätigt.

Mohrsmühlenweg 37/39	44.316,91 €
St.-Thomaser-Hohl 70/72	44.416,90 €
Gesamtkosten zum 31.12.2023	88.733,81 €

In einer gemeinsamen Sitzung im April 2023, wie bereits im Geschäftsbericht 2022 berichtet, haben die Gremien über den Umbau der Gaszentralheizung auf eine Luft-Wärme-Pumpe an den Häusern Rampenstraße 3/5 beraten und beschlossen. Im Verlauf des Berichtsjahres wurde die Gaszentralheizung erfolgreich durch Luft-Wärme-Pumpen ersetzt, und eine Photovoltaikanlage mit einer Gesamtleistung von 42,9 kWp installiert. Darüber hinaus wurden notwendige Arbeiten an der Elektroinstallation durchgeführt. Die Gesamtkosten dieser Maßnahme bis zum 31.12.2023 beliefen sich auf 241.250,28 €. Durch einen Antrag bei der BAFA wurde uns ein Zuschuss in Höhe von 63.567,00 € für diese Maßnahme gewährt.



Im Jahr 2024 ist die Erneuerung der alten Fenster sowie die planmäßige Dämmung der Tiefgarage vorgesehen. Hierfür werden weitere 160 T€ veranschlagt, wobei nur ein kleiner Teil durch einen BAFA-Zuschuss gedeckt wird.

Es ist von entscheidender Bedeutung, dass die bevorstehenden Sanierungsmaßnahmen sicherstellen, dass die Wohnungen auch weiterhin bezahlbar bleiben. Dies ist sowohl für den Vorstand als auch für den Aufsichtsrat ein zentrales Anliegen. Das Ziel der Genossenschaft, bis zum Jahr 2045 klimaneutral zu werden, stellt zweifellos eine enorme Herausforderung dar.

## 2.5 Klimaschutz und Klimaneutralität 2045

Es ist unbestreitbar, dass der Klimaschutz und das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 zu den größten Herausforderungen für die Genossenschaft gehören werden. Angesichts des aktuellen Krieges in der Ukraine, der steigenden Energiepreise und der zunehmenden Häufigkeit von Unwetterereignissen wird die Dringlichkeit, sich aktiv mit diesem Thema auseinanderzusetzen, immer offensichtlicher.

Seit drei Jahren erstellt die Genossenschaft für jedes abgelaufene Geschäftsjahr eine CO<sub>2</sub>-Bilanz, die in gemeinsamen Sitzungen mit Vorstand und Aufsichtsrat ausführlich besprochen wird. Aus den wichtigsten Kennzahlen geht hervor, dass der Gasverbrauch bei unseren Mieterinnen und Mietern in den letzten drei Jahren zurückgegangen ist:

Kennzahl	2023	2022	2021
Energieverbrauch in kWh/qm Wohn-/Nutzfläche (klimabereinigt)	134,9	142,7	155,7
Energieverbrauch in kWh/Wohnung (klimabereinigt)	8.943	9.456	10.291
CO <sub>2</sub> -Ausstoß in kg/qm Wohn-/Nutzfläche (klimabereinigt)	24,2	25,6	27,9
CO <sub>2</sub> -Ausstoß in kg/Wohnung (klimabereinigt)	1.601	1.695	1.841
THG-Ausstoß in kg/qm Wohn-/Nutzfläche (klimabereinigt)	28,8	30,5	33,2
THG-Ausstoß in kg/Wohnung (klimabereinigt)	1.909	2.021	2.196

Diese Auswertungen ermöglichen es der Genossenschaft, strategische Entscheidungen für zukünftige energetische Sanierungsmaßnahmen zu treffen. Es wird deutlich, dass der Klimaschutz einen hohen Stellenwert hat, und das Ziel, vollständig auf Gas zu verzichten, weiterhin besteht. Als Teil dieser Bemühungen werden alternative Heizmethoden wie Pellets und Luft-Wärme-Pumpen in Betracht gezogen, sowie die Installation von PV-Anlagen zur Förderung der Energiewende.

Liegenschaft	Anzahl		Alternative Beheizung mit			PV-Anlage
	Häuser	Wohn-einheiten	Fernwärme	Pellets	Luft-Wärme-Pumpe	
Erlenweg 1/1a	2	14	X			
Hochstraße 17a-c	3	24		X		
Rampenstraße 3/5	2	10			X	X

Diese Maßnahmen verdeutlichen das Engagement der Genossenschaft für den Klimaschutz und die kontinuierliche Fortführung hin zu nachhaltigen und umweltfreundlichen Lösungen. Jedoch können wir diese Ziele nur gemeinsam mit unseren Mitgliedern erreichen. Denn Klimaschutz beginnt bereits in kleinen Handlungen, wie zum Beispiel beim Mülltrennen. Daher möchten wir alle Mieterinnen und Mieter ermutigen, sich aktiv am Klimaschutz zu beteiligen und ihren Teil zu einer nachhaltigeren Zukunft beizutragen.



## 2.6. Versicherungstätigkeit

Die Auswirkungen des Klimawandels werden durchzunehmende Extremwetterereignisse immer spürbarer. Die Städte aber auch Wohnungsunternehmen müssen sich an diese Veränderungen anpassen und dazu beitragen, Schäden an Gebäuden, Menschen und der Natur durch Wassermassen oder extreme Trockenheit zu minimieren.

Die Genossenschaft hat in den Jahren 2021 und 2022 die Konsequenzen dieser Unwetterereignisse direkt erlebt. Insbesondere im Mai 2022 richtete ein schweres Unwetter mit Hagel erhebliche Schäden an den Häusern an. Die Genossenschaft arbeitet weiterhin gemeinsam mit ihren langjährigen Geschäftspartnern daran, diese Schäden zu beheben, sowohl im aktuellen Berichtsjahr als auch im Jahr 2024.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt Versicherungsschäden in Höhe von 300.392,31 € gemeldet und abgerechnet. Davon entfielen 235.929,40 € auf den Hagelschaden aus dem Jahr 2022. Die nachfolgende Statistik zeigt den Verlauf der Schadensquote der letzte fünf Jahre auf:

Schadenstatistik 2019 – Quote zum Stichtag 21.04.2023	47,22 %
Schadenstatistik 2020 – Quote zum Stichtag 21.04.2023	53,63 %
Schadenstatistik 2021 – Quote zum Stichtag 21.04.2023	440,43 %
Schadenstatistik 2022 – Quote zum Stichtag 21.04.2023	375,44 %
Schadenstatistik 2023 – Quote zum Stichtag 21.04.2024	35,29 %

Aufgrund des enormen Anstieges der Schadensquote in den Jahren 2021/2022, war eine weitere Erhöhung der Versicherungsprämie unumgänglich. Die Versicherungsprämie wurde für das Jahr 2023 rund 15% erhöht.

## 2.7 Vermietungstätigkeit

Die Sollmieten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 37 T€ (Vorjahr 46 T€) auf 3.179 T€ erhöht.

Die Nettokaltmiete lag im Geschäftsjahr im Durchschnitt bei 5,43 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 5,37 €/m<sup>2</sup>), die Bruttokaltmiete bei 6,87/m<sup>2</sup> (Vorjahr 6,67 €/m<sup>2</sup>). Die Erhöhung resultiert aus den angepassten Wiedervermietungsflächen.

Durchschnittsmieten je Quadratmeter Wohnfläche und Monat:

	2023 EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2022 EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2021 EUR/m <sup>2</sup> p.m.
Nettokaltmiete	5,43	5,37	5,30
kalte Betriebskosten	1,44	1,30	1,23
Bruttokaltmiete	6,87	6,67	6,53

Die Miete der GdW-Unternehmen lag im Jahr 2022 im Durchschnitt bei 6,25 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 6,09 €/m<sup>2</sup>) und damit gut 18% (Vorjahr 15%) unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 7,40 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 7,18 €/m<sup>2</sup>). Von 2021 auf 2022 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 2,7% gestiegen.<sup>4</sup> Die Durchschnittsmiete der Genossenschaft lag im Vergleich zu Mieten der GdW-Unternehmen rund 13% (Vorjahr 12%) und der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland rund 27% (Vorjahr 25%) unter dem Durchschnitt.

Am 31.12.2023 standen insgesamt 32 Wohnungen (Vorjahr 26 Wohnungen) leer, die Leerstandsquote betrug 4,2% (Vorjahr 3,4%).

Die Leerstands-Gründe waren:

Instandsetzung / Modernisierung	13
Mieterwechsel / Neuvermietung	1
Sonstige Gründe (Sanierung Alberthof)	18

<sup>4</sup> Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW

Die Fluktuationsquote im Wohnungsbestand lag bei 5,8% (Vorjahr 7,8%). Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: Umzug Altenheim/Pflegeheim, Tod des Mieters, Eigenheim/Eigentumswohnung, Sonstiges und Umzug innerhalb der Genossenschaft. Auch in 2023 verursachten die „persönlichen“ und „privaten“ Gründe insgesamt rund 50 (Vorjahr 40) Kündigungen.

Die Mietausfälle im Jahre 2023 betragen 19 T€ (Vorjahr 2 T€). Die Erlösschmälerungen haben sich von 114 T€ auf 95 T€ reduziert.

Seit dem Beginn des Krieges in der Ukraine verzeichnen wir einen deutlichen Anstieg der Preise in verschiedenen Bereichen, darunter Energie- und Lebenshaltungskosten. Diese gestiegenen Kosten spiegeln sich auch in den Ausgaben des Bauvereins wider. Sowohl die Kosten für Instandhaltung und Modernisierung als auch die Personalkosten und Betriebsausgaben sind angestiegen. Gleichzeitig stehen wir vor der Herausforderung, die Klimaschutzziele zu erreichen und die gesetzlichen Vorgaben der Regierung zu erfüllen.

Zum 01.01.2024 war daher eine allgemeine Mieterhöhung von 5% bis 11% unvermeidlich. Diese Anpassung betraf nicht nur den öffentlich geförderten Wohnungsbau, sondern auch die Mieten für Stellplätze und Garagen. Dadurch konnten monatliche Mehreinnahmen in Höhe von 15.872,33 € erzielt werden, die sich wie folgt zusammensetzen:

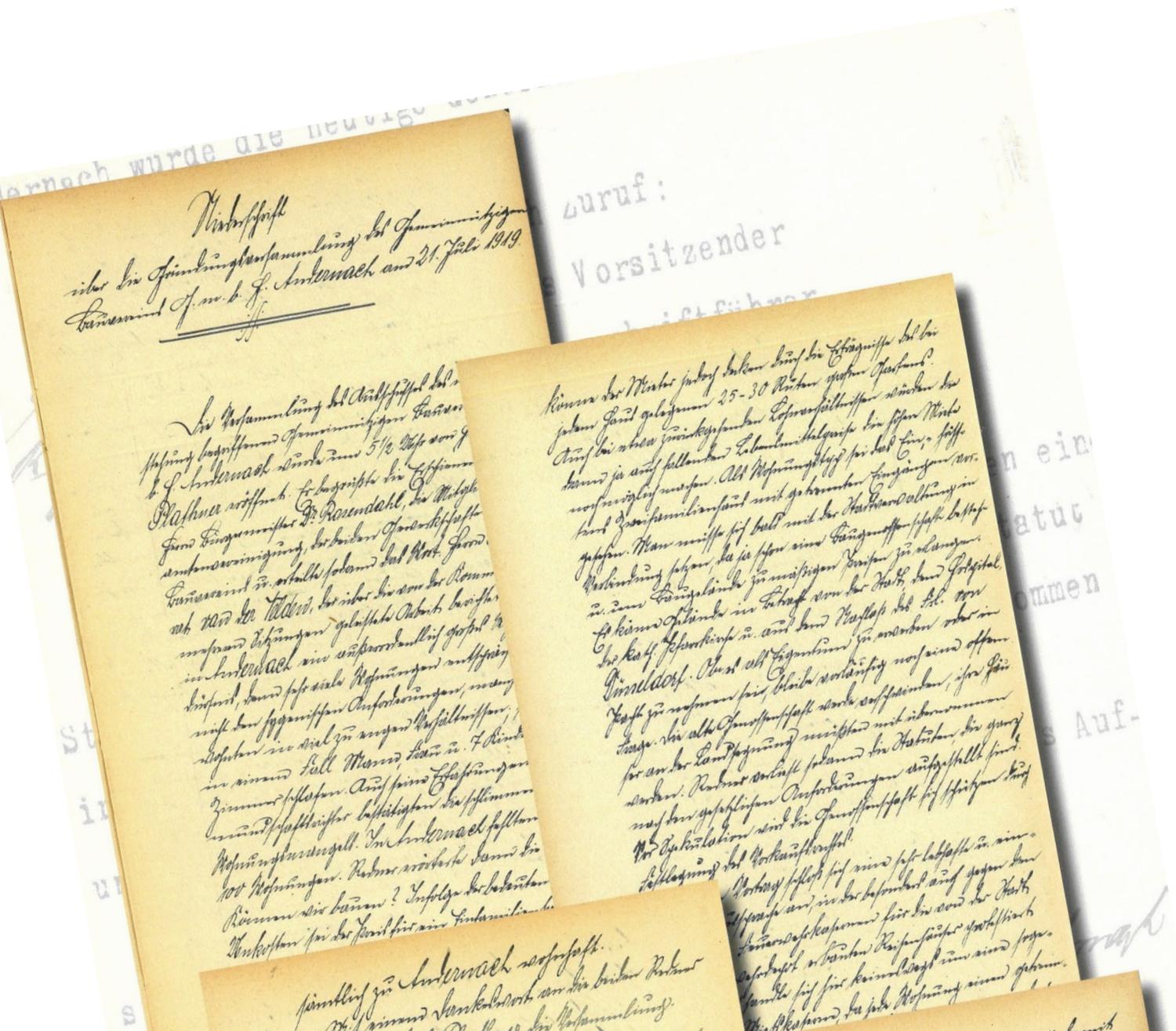
Freifinanzierter Wohnraum	12.939,33 €
Öffentliche geförderter Wohnraum	1.471,00 €
Stellplätze	480,00 €
Garagen	982,00 €

## 2.8 Mitgliedswesen

Im Geschäftsjahr 2023 sind 70 Mitglieder (Vorjahr 100 Mitglieder) in die Genossenschaft eingetreten. 58 Mitglieder (Vorjahr 49 Mitglieder) sind aus der Genossenschaft ausgeschieden. Die Mitgliederzahl stieg leicht auf 1.263 Mitglieder (Vorjahr 1.251 Mitglieder). Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beläuft sich am Stichtag auf 2.542 T€ (Vorjahr 2.596 T€).

Die Anzahl der gezeichneten Geschäftsanteile entwickelte sich wie folgt:

	2023	2022	2021
Stand am 01.01.2023	8.664	8.650	8.830
Zugänge	180	257	239
Abgänge	-361	-243	-419
Stand am 31.12.2023	8.483	8.664	8.650



### 3. Darstellung der Lage

#### 3.1. Ertragslage

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

	2023 TEUR	2022 TEUR	Veränderung zum Vorjahr in TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.078	3.967	111
Bestandsveränderung	85	53	32
Andere aktivierte Eigenleistungen	2	0	2
<b>Gesamtleistungen</b>	<b>4.165</b>	<b>4.020</b>	<b>145</b>
Andere betriebliche Erträge	385	453	-68
<b>Betriebsleistungen</b>	<b>4.550</b>	<b>4.473</b>	<b>77</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.127	2.026	101
Personalaufwand	411	407	4
Abschreibungen (planmäßig)	692	653	39
Andere betriebliche Aufwendungen	181	213	-32
Zinsaufwand	272	309	-37
Gewinnunabhängige Steuern	88	71	17
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistungen</b>	<b>3.771</b>	<b>3.679</b>	<b>92</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>779</b>	<b>794</b>	<b>-15</b>
<b>Beteiligungs- und Finanzergebnis</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>6</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>31</b>	<b>0</b>	<b>31</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>817</b>	<b>795</b>	<b>22</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>817</b>	<b>795</b>	<b>22</b>

Das Betriebsergebnis hat sich um 15 T€ auf 779 T€ vermindert. Der Rückgang ergibt sich aus einer um 77 T€ gestiegenen Betriebsleistungen und einem Anstieg der Aufwendungen für die Betriebsleistungen um 92 T€

Die anfallenden Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Sanierungskosten einzelner Wohnungen, Häuser und Außenanlagen, sowie die Verkehrssicherungspflichten führen dazu, dass unsere freien Mittel stark gebunden sind. Weitere größere Sanierungsmaßnahmen werden der Ertragslage der Genossenschaft angepasst.

Das Geschäftsjahr endete mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 817 T€ Unter Einbeziehung des Gewinnvortrages aus dem Jahr 2022 über 327 T€ sowie der Bildung von satzungsgemäßen und freiwilligen Rücklagen in Höhe von 782 T€ beträgt der ausgewiesene Bilanzgewinn nunmehr 362 T€ Für das Geschäftsjahr 2023 wird ein Ergebnis erwartet, dass die Ausschüttung einer satzungsgemäßen Dividende zulässt. Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens im gegebenen Marktumfeld als zufriedenstellend.

### 3.2 Vermögenslage

In den nachfolgenden Übersichten der Bilanz sind die einzelnen Posten nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

Vermögensstruktur	2023		2022		Veränderung zum Vorjahr in T€
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	12	0,1	15	0,1	-3
Sachanlagen	25.939	89,1	25.081	88,2	858
Finanzanlagen	0	0,0	0	0,0	0
<b>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
<b>Langfristig</b>					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	11	0,0	17	0,1	-6
<b>Kurzfristig</b>					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	974	3,3	890	3,1	84
Flüssige Mittel	1.792	6,2	2.073	7,3	-281
Übrige Aktiva	384	1,3	376	1,2	8
<b>Bilanzsumme - Gesamtvermögen</b>	<b>29.112</b>	<b>100,0</b>	<b>28.452</b>	<b>100,0</b>	<b>660</b>

<b>Kapitalstruktur</b>	2023		2022		Veränderung zum Vorjahr
	TEUR	%	TEUR	%	in T€
<b>Eigenkapital</b>					
<b>Langfristig</b>					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	2.542	8,7	2.596	9,1	-54
Ergebnisrücklagen	11.062	38,0	10.280	36,1	782
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	310	1,1	327	1,1	-17
<b>Kurzfristig</b>					
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und aus gekündigten Geschäftsanteilen	107	0,4	70	0,3	37
Vorgesehene Dividende	52	0,2	52	0,2	0
<b>Fremdkapital</b>					
<b>Langfristig</b>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	13.585	46,7	13.874	48,8	-289
<b>Kurzfristig</b>					
Rückstellungen	53	0,2	48	0,2	5
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10	0,0	10	0,0	0
Erhaltene Anzahlungen	953	3,3	870	3,1	83
Übrige Verbindlichkeiten	438	1,4	325	1,1	113
<b>Bilanzsumme – Gesamtkapital</b>	<b>29.112</b>	<b>100,0</b>	<b>28.452</b>	<b>100,0</b>	<b>660</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 660 T€ auf 29.112 T€ erhöht. Bei den immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen standen den Investitionen von 1.557 T€ (Vorjahr 1.309 T€) die Abgänge und die planmäßige Abschreibung von 702 T€ (Vorjahr 659 T€) gegenüber. Bei den Finanzanlagen in Höhe von 330,00 € handelt es sich um eine Beteiligung an einer Genossenschaftsbank. Unter den unfertigen Leistungen mit 970 T€ (Vorjahr 886 T€) werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 749 T€ (Vorjahr 699 T€) erhöht. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote laut Bilanz auf 48,3% im Vergleich zum Vorjahr mit 46,8%.

Das Anlagevermögen ist im Wesentlichen durch langfristiges Eigen- und Fremdkapital finanziert.

Derivative Finanzinstrumente im Sinne von § 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB wurden nicht verwendet oder in Anspruch genommen.

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

## **4. Risiko- und Chancenbericht, Finanzinstrumente**

### **4.1 Risiken der künftigen Entwicklung**

Besondere Risiken, die das durch den Jahresabschluss 2023 vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft negativ beeinflussen könnten, sind nicht ersichtlich. Darüber hinaus sind zurzeit und für die überschaubare Zukunft keine wesentlichen Risiken, die den Fortbestand der Genossenschaft oder die Ertragslage gefährden könnten, erkennbar.

Ein Bestandteil unserer Unternehmenssteuerung und -planung ist das unserer Unternehmensgröße angepassten Risikomanagementsystems. Es dient der frühzeitigen Erkennung negativer Entwicklungen für die Genossenschaft, die Bewertung bestandsgefährdender Risiken sowie der Einleitung geeigneter Gegenmaßnahmen. Die Geschäftsleitung informiert den Vorstand regelmäßig über: Einhaltung der Plankosten laut Wirtschafts- und Finanzplan, Belegung der Häuser, Sollmietenentwicklung, Anzahl der Mieterwechsel und der Kündigungsgründe, Entwicklung der Unternehmenskennziffern und regelmäßige Überprüfung der langfristigen Verbindlichkeiten (Darlehen/Forwarddarlehen). Weiterhin informiert die Geschäftsführung über den jährlichen Betriebsvergleich. Die gesammelten Erkenntnisse werden in gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat regelmäßig ausgetauscht, so dass der Informationsfluss und der Informationsgrad des Kontrollorganes gegeben ist.

Interne Kontrollen werden kontinuierlich vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates durchgeführt. Zusätzlich erfolgt eine Überwachung laufender Geschäfte und der Kontrollorgane durch die jährliche Prüfung des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Düsseldorf.

Der Vorstand der Genossenschaft beobachtet kontinuierlich die Entwicklung an den Wohnungsmärkten. Der Risikominimierung dient, dass die Genossenschaft auch zukünftig ihre geschäftlichen Aktivitäten im Interesse der angemessenen Wohnversorgung ihrer Mitglieder nachdrücklich und konstant auf die Erweiterung, Erhaltung, Pflege und Modernisierung ihrer Wohnungsbestände richten wird. In den vergangenen Jahren wirkte sich die Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur nicht spürbar auf den von der Genossenschaft bewirtschafteten Bestand aus. Angesichts des Wohnungsmangels und der immer noch hohen Nachfrage an Wohnungen, auch durch die Zuwanderung, wird das Risiko aus freigewordenen bzw. neu vermietenden Wohnungen als gering bewertet. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken ab.

Durch das vorhandene Forderungsmanagement werden die kontinuierlichen Zahlungseingänge überwacht und auf mögliche Ausfälle umgehend reagiert. Das Risiko ist in Einzelfällen naturgemäß vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Die Rückstände aus Nutzungsgebühren sind – wie auch in den Vorjahren – auf einem niedrigen Niveau.

Die Immobilienbranche erlebt derzeit eine der schwersten Krisen der vergangenen Jahrzehnte. Von den seit 2022 aufgetretenen starken Preiserhöhungen für Baumaterial, den Zinserhöhungen und den damit verbundenen Baukostensteigerungen ist auch unsere Genossenschaft bei der Durchführung von Neubau/Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen betroffen.

Veränderungen rechtlicher und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, unter anderem aufgrund geänderter gesetzlicher Grundlagen, können auch weiterhin Risiken für das Unternehmen bergen. Solche Veränderungen werden in den laufenden Vorstandssitzungen gemeinsam beraten und notwendige Maßnahmen beschlossen.

## 4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Der Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang durch Einzelmodernisierungen unter Berücksichtigung sich stetig ändernder Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend angepasst und verbessert.

Durch die künftigen energetischen Maßnahmen werden unsere Liegenschaften auf ein zeitgemäßes und nachhaltiges Niveau unter Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen saniert, so dass dadurch unsere Position am Wohnungsmarkt weiterhin gefestigt wird.

Da immer weniger Wohnungen fertiggestellt werden, ist mit einer Fortsetzung der hohen Wohnungsnachfrage und tendenziell weiter steigenden Mieten zu rechnen. In Folge des günstigen Standortes und aufgrund der bereits betätigten und geplanten Investitionen wird die Genossenschaft auch zukünftig von einer hohen Wohnungsnachfrage profitieren. Daher wird die Genossenschaft auch weiterhin in der Lage sein, den wirtschaftlichen Erfolg zu sichern und das genossenschaftliche Vermögen zu vermehren.

Die zunehmende Digitalisierung der Genossenschaft in den letzten Jahren erweist sich vor allem in Krisenzeiten als wichtiges Element zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes. Die weiter fortschreitende Digitalisierung wird in der Konsequenz für die Genossenschaft auch in den kommenden Jahren wichtig bleiben und die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens sichern.

## 4.3 Finanzinstrumente

Unsere Genossenschaft verzichtet auf risikoreiche Finanztransaktionen und Sicherungsgeschäfte. Das Anlagevermögen wird branchenüblich langfristig finanziert, wobei überwiegend lange Festschreibungen genutzt werden, um Zinsänderungsrisiken sinnvoll zu steuern. Wir beobachten die Zinsentwicklung kontinuierlich im Rahmen unseres Risikomanagements. Um von günstigen Finanzierungsbedingungen zu profitieren, werden Umschuldungen je nach Zinsentwicklung vorgenommen.

## 5. Prognosebericht

Die Genossenschaft bleibt ihrem Engagement für die nachhaltige Entwicklung und den Erhalt ihres hochwertigen Wohnungsbestandes durch fortlaufende Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen treu. Die hohe Nachfrage nach Wohnungen in Andernach bleibt unvermindert bestehen, und es ist keine absehbare Änderung in Sicht. Dank des technisch einwandfreien Zustands unserer Wohnungen und des hohen Wohnwerts der Anlagen in attraktiven Lagen ist die Genossenschaft gut für die Zukunft aufgestellt. Wir setzen weiterhin auf einen stetigen Ausbau unseres Wettbewerbs und achten dabei auf angemessene Grundnutzungsgebühren.

Basierend auf dem bisherigen Verlauf des laufenden Wirtschaftsjahres und den Daten des Wirtschaftsplans 2024 erwarten wir eine stabile Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Für das Geschäftsjahr 2024 prognostizieren wir einen Jahresüberschuss von etwa 823 T€

Andernach, 17. Mai 2024

**Gemeinnütziger Bauverein eG, Andernach**

Der Vorstand

gez. Olga Frank

gez. Valeska Ludwig-Leinen

gez. Franz Masfelder

gez. Alfred Severin

**Firma: Gemeinnütziger Bauverein eG, Andernach**  
**GnR 10122 beim Amtsgericht Koblenz**

**Bilanz zum 31. Dezember 2023**

<b>Aktiva</b>	<b>Geschäftsjahr</b> €	<b>Vorjahr</b> €
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Software	<b>12.059,51</b>	15.162,02
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	<b>23.784.183,26</b>	23.911.214,64
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	<b>301.614,08</b>	348.861,85
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	<b>193.281,33</b>	193.281,33
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<b>36.307,69</b>	36.678,69
Anlagen im Bau	<b>1.623.971,98</b>	591.450,90
<b>Finanzanlagen</b>		
Andere Finanzanlagen	<b>330,00</b>	330,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>25.951.747,85</b>	25.096.979,43
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Andere Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	<b>970.467,73</b>	885.848,90
Andere Vorräte	<b>3.342,71</b>	3.774,71
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	<b>37.020,90</b>	25.315,69
Sonstige Vermögensgegenstände	<b>103.923,99</b>	100.047,95
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<b>1.791.591,87</b>	2.072.660,73
Bausparguthaben	<b>252.897,76</b>	266.335,65
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<b>582,36</b>	1.467,16
<b>Bilanzsumme</b>	<b>29.111.575,17</b>	28.452.430,22

<b>Passiva</b>	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>Vorjahr</b>
	<b>€</b>		<b>€</b>
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	<b>107.400,00</b>		69.600,00
der verbleibenden Mitglieder	<b>2.542.200,00</b>		2.596.200,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<b>0,00</b>	<b>2.649.600,00</b>	300,00
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	<b>3.862.000,00</b>		3.780.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 82.000,00 €			(80.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	<b>2.700.000,00</b>		2.700.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €			(0,00)
Andere Ergebnisrücklagen	<b>4.500.000,00</b>	<b>11.062.000,00</b>	3.800.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 700.000,00 €			(600.000,00)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	<b>327.118,02</b>		263.698,05
Jahresüberschuss	<b>817.025,21</b>		795.247,83
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<b>-782.000,00</b>	<b>362.143,23</b>	-680.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>14.073.743,23</b>	13.325.045,88
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		<b>52.864,81</b>	47.980,12
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>12.242.676,17</b>		12.715.394,32
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>1.351.921,45</b>		1.168.416,14
Erhaltene Anzahlungen	<b>952.668,48</b>		869.940,10
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>24.528,84</b>		20.445,16
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>395.983,89</b>		290.801,52
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>17.188,30</b>	<b>14.984.967,13</b>	14.406,98
<b>Bilanzsumme</b>		<b>29.111.575,17</b>	28.452.430,22

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Umsatzerlöse</b>		
aus der Hausbewirtschaftung	<b>4.078.237,92</b>	3.967.158,29
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	<b>84.618,83</b>	52.939,36
Andere aktivierte Eigenleistungen	<b>2.528,00</b>	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	<b>441.156,41</b>	455.998,42
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<b>2.126.649,33</b>	2.026.232,18
<b>Rohergebnis</b>	<b>2.479.891,83</b>	2.449.863,89
<b>Personalaufwand</b>		
Löhne und Gehälter	<b>323.110,35</b>	326.402,71
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 11.628,00 €	<b>87.697,48</b>	410.807,83 80.860,38 (5.338,17)
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<b>692.223,41</b>	653.752,27
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<b>217.698,79</b>	215.838,29
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<b>17.585,98</b>	2.141,05
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<b>271.650,47</b>	309.026,67
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>905.097,31</b>	866.124,62
Sonstige Steuern	<b>88.072,10</b>	70.876,79
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>817.025,21</b>	795.247,83
Gewinnvortrag	<b>327.118,02</b>	263.698,05
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	<b>782.000,00</b>	680.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>362.143,23</b>	378.945,88

## **Anhang**

### **Allgemeine Angaben**

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Gemeinnütziger Bauverein eG“. Sie hat ihren Sitz in Andernach und ist im Genossenschaftsregister 10122 beim Amtsgericht Koblenz eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

### **Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Ansatzwahlrechte sind wie im Vorjahr ausgeübt worden. Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

#### **Anlagevermögen**

Die Bewertung der *immateriellen Vermögensgegenstände* erfolgte zu Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen. Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear auf die Gesamtnutzungsdauer von 20% vorgenommen.

Das gesamte *Sachanlagevermögen* wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die Sachanlagenzugänge in 2023 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten (Fremdkosten) aktiviert. Kosten für begleitende Instandhaltung sind unter den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung als Instandhaltungskosten erfasst. Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des *Sachanlagevermögens* wurden wie folgt vorgenommen: *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten* wurden nach der Restnutzungsdaueruntermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren bei Altbauten (vor dem 20.06.1948) und von 80 Jahren bei Neubauten (nach dem 20.06.1948) linear abgeschrieben. Bei einigen voll abgeschriebenen Objekten wurde die Nutzungsdauer nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen neu auf 25 Jahre festgelegt.

*Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten* wurden linear mit 5 % abgeschrieben.

*Betriebs- und Geschäftsausstattung* wird linear mit Abschreibungssätzen von 10 % - 33,33 % abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von über 250,00 € bis 1.000,00 € werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear mit 20 % abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Wert von 250,00 € wurden unmittelbar als Aufwand verbucht.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr nicht vorgenommen. Zuschreibungen waren nicht erforderlich.

Als *andere Finanzanlagen* ist die Beteiligung an einer Genossenschaft der Kreditwirtschaft ausgewiesen. Der Ansatz erfolgt zu den Anschaffungskosten.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem Anlagespiegel ersichtlich							
	Anschaffung- und Herstellungskosten zum 01.01.2023	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres +/-	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs- und Herstellungskosten zum 31.12.2023	Kumulierte Abschreibung zum 01.01.2023
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
Entgeltlich erworbene Software	53.782,25 €	2.570,40 €	1.242,94 €	0,00 €	0,00 €	55.109,71 €	38.620,23 €
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.445.029,87 €	514.079,08 €	3.000,00 €	0,00 €	0,00 €	38.956.108,95 €	14.533.815,23 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.036.327,99 €	0,00 €	32.821,18 €	0,00 €	0,00 €	1.003.506,81 €	687.466,14 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	193.281,33 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	193.281,33 €	0,00 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	235.743,60 €	8.211,26 €	5.183,20 €	0,00 €	0,00 €	238.771,66 €	199.064,91 €
Anlagen im Bau	775.060,16 €	1.032.521,08 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.807.581,24 €	183.609,26 €
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>40.685.442,95 €</b>	<b>1.554.811,42 €</b>	<b>41.004,38 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>42.199.249,99 €</b>	<b>15.603.955,54 €</b>
<b>Finanzanlagen</b>							
Andere Finanzanlagen	330,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	330,00 €	0,00 €
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>40.739.555,20 €</b>	<b>1.557.381,82 €</b>	<b>42.247,32 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>42.254.689,70 €</b>	<b>15.642.575,77 €</b>

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem Anlagespiegel ersichtlich							
	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit ...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022 (Vorjahr)
		Zugängen / Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen +/-			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
Entgeltlich erworbene Software	5.672,40 €	0,00 €	1.242,43 €	0,00 €	43.050,20 €	12.059,51 €	15.162,02 €
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	638.110,46 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	15.171.925,69 €	23.784.183,26 €	23.911.214,64 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	39.859,29 €	0,00 €	25.432,70 €	0,00 €	701.892,73 €	301.614,08 €	348.861,85 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	193.281,33 €	193.281,33 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.581,26 €	0,00 €	5.182,20 €	0,00 €	202.463,97 €	36.307,69 €	36.678,69 €
Anlagen im Bau	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	183.609,26 €	1.623.971,98 €	591.450,90 €
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>686.551,01 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>30.614,90 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>16.259.891,65 €</b>	<b>25.939.358,34 €</b>	<b>25.081.487,41 €</b>
<b>Finanzanlagen</b>							
Andere Finanzanlagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	330,00 €	330,00 €
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>692.223,41 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>31.857,33 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>16.302.941,85 €</b>	<b>25.951.747,85 €</b>	<b>25.096.979,43 €</b>

## Umlaufvermögen

Bei den *unfertigen Leistungen* handelt es sich um noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Sie enthalten Fremd- und Eigenleistungen des Unternehmens (Hausmeister-/Hauswartkosten, Reinigungskraft). Die hierauf von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen werden unter der Position *erhaltene Anzahlungen* gezeigt.

Unter der Position *andere Vorräte* wird der Bestand von Holzpellets und Streusalz ausgewiesen.

Der Ansatz der *Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände* erfolgt zum Nennwert. Entstehenden Ausfallrisiken wird durch Abschreibungen Rechnung getragen.

Der Kassenbestand, das Guthaben bei Kreditinstituten und das Bausparguthaben sind mit ihren Nominalbeträgen angesetzt.

## Sonstige Rückstellungen und Verbindlichkeiten

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

Die *Verbindlichkeiten* sind mit Ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

## Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

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

	Saldo per 31.12.2023	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
		Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	37.020,90 €	14.063,39 €	16.741,44 €
Sonstige Vermögensgegenstände	103.923,99 €	0,00 €	0,00 €
	140.944,89 €	14.063,39 €	16.741,44 €

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind. In der Position sonstigen Vermögensgegenständen sind insgesamt 16.693,08 € für Forderungen an Versicherung aus Schadensfällen sowie ein Zuschuss von Bundesministerium für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) 63.567,00 € enthalten.

Die *sonstigen Rückstellungen* stellen sich wie folgt dar:

Rückstellung für	
Prüfung 2023	19.000,00 €
Jahresabschlusskosten	11.200,00 €
Urlaub 2023	7.172,53 €
CO2-Kosten für Mieter mit Etagenheizungen	5.497,28 €
Mitgliederversammlung	5.200,00 €
Steuerberatungskosten 2023	2.700,00 €
Jubiläumsaufwendungen	2.095,00 €

Die Zusammensetzung der *Verbindlichkeiten* nach den Fristigkeiten und Sicherungen ergeben sich aus nachfolgendem Verbindlichkeitspiegel:

	31.12.2023 €	<= 1 Jahr €	> 1 Jahr €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon > 5 Jahre €	Gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.242.676,17 (12.715.394,32)	702.255,91 (727.849,62)	11.540.420,26 (11.987.544,70)	2.321.286,79 (2.345.077,57)	9.219.133,47 (9.642.467,13)	12.242.676,17 (12.715.394,32)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.351.921,45 (1.168.416,14)	176.883,60 (116.504,64)	1.175.037,85 (1.051.911,50)	750.306,35 (510.884,87)	424.731,50 (541.026,63)	1.351.921,45 (1.168.416,14)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	952.668,48 (869.940,10)	952.668,48 (869.940,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.528,84 (20.445,16)	24.528,84 (20.445,16)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	395.983,89 (290.801,52)	395.983,89 (290.801,52)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	17.188,30 (14.406,98)	17.188,30 (14.406,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>14.984.967,13 (15.079.404,22)</b>	<b>2.269.509,02 (2.039.948,02)</b>	<b>12.715.458,11 (13.039.456,20)</b>	<b>3.071.593,14 (2.855.962,44)</b>	<b>9.643.864,97 (10.183.493,76)</b>	<b>13.594.597,62 (13.883.810,46)</b>	

GPR = Grundpfandrechte

( ) = Vorjahreszahlen

## Sonstige Angaben

Am 31.12.2023 bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 808 T€ für Investitionen in das Sachanlagevermögen, aufgrund bestehender Sanierungsmaßnahmen. Diese finanziert die Genossenschaft durch die Aufnahme langfristiger Fremdmittel, Guthaben aus zuteilungsreifen Bausparverträgen, Aufnahme von Bauspardarlehen sowie Eigenkapital.

### Die Zahl der durchschnittlich Beschäftigten zum 31.12.2023 betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	2	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	-
Raumpflegerin (stundenweise)	-	2
Hauswarte (stundenweise)	-	2

### Die Mitgliederbewegung für das Geschäftsjahr stellt sich wie folgt dar:

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2023	1.251	8.664
Zugang 2023	70	180
Abgang 2023	-58	-361
Ende 2023	1.263	8.483

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 54.000,00 € vermindert.

### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

### Mitglieder des Aufsichtsrates

**Andrea Kohlhaas** / Aufsichtsratsvorsitzende



Oberbürgermeister Achim Hütten /Stellvertreter

Dipl.-Ing. Klaus Gesell

Bürgermeister Claus Peitz

Bernhard Polefka

Elisabeth Thiem

Friedhelm Stolzenberger

Andrea Wenghoefer

Hannelore Werischong

## Mitglieder des Vorstandes



**Olga Frank**  
Hauptamtliches Vorstandsmitglied



**Valeska Ludwig-Leinen**  
Nebenamtliches Vorstandsmitglied



**Franz Masfelder**  
Nebenamtliches Vorstandsmitglied



**Alfred Severin**  
Nebenamtliche Vorstandsmitglied

## Nachtragsbericht

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

Andernach, 17. Mai 2024

Gemeinnütziger Bauverein eG, Andernach

Der Vorstand

gez. Olga Frank

gez. Valeska Ludwig-Leinen

gez. Franz Masfelder

gez. Alfred Severin

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben während des Berichtsjahres wahrgenommen und die Geschäftsführung überwacht. In regelmäßigen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat durch die Geschäftsführung der Genossenschaft in den verschiedenen Geschäftsfeldern sowie über die laufenden Projekte unterrichten lassen. Die in der Satzung vorgeschriebenen Vorgänge und Gegenstände wurden beraten und soweit erforderlich entsprechende Beschlüsse gefasst.

Die Schwerpunkte unserer Beratungen lagen auf:

- der Liquiditätsübersicht für das Jahr 2022 und der Budgetplanung für 2023,
- unserem langfristigen Ziel, bis 2045 klimaneutral zu werden und Maßnahmen zum Klimaschutz zu ergreifen,
- Investitionen in unseren Bestand und strategische Entscheidungen für zukünftige Investitionen,
- der Mitwirkung und Überwachung der Sanierung im Alberthof und Einbau von Luft-Wärme-Pumpen und PV-Anlagen Rampenstraße 3/5
- der Planung zur bevorstehenden Sanierungsmaßnahme Mohrsmühlenweg und St.-Thomaser-Hohl.

Zur Wahrnehmung seiner Aufgaben war der Rechnungsprüfungsausschuss des Aufsichtsrates einmal tätig. Es wurden Prüfungen im Bereich der Buchhaltung, hier Prüfung des Jahresabschlusses 2022, und des Kassenbestandes durchgeführt. Beanstandungen ergaben sich nicht.

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist gesichert, Rentabilität und Liquidität sind zufriedenstellend.

Der Jahresabschluss 2022 ist vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. geprüft. Ein schriftlicher Prüfungsbericht liegt uns vor. Der zu beschließende Jahresabschluss 2023 wird vom Verband in der zweiten Jahreshälfte 2024 geprüft. Über das Ergebnis werden wir in der nächsten Mitgliederversammlung berichten.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor:

- den Jahresabschluss unter Billigung der Vorwegzuweisung festzustellen,
- satzungsgemäß eine Dividende in Höhe von 2% auf die Geschäftsanteile auszuschütten und den verbleibenden, nicht ausgeschütteten Restbetrag des Bilanzgewinns auf neue Rechnung vorzutragen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

Abschließend möchten wir dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz im Geschäftsjahr 2023 danken.

Andernach, 08.05.2024

gez. Andrea Kohlhaas

Aufsichtsratsvorsitzende

**Geschäftsstelle:**

**Karolingerstraße 48**

**56626 Andernach**

Telefon (0 26 32) 96 37 -0

Fax (0 26 32) 96 37 -32

[www.bauverein-andernach.de](http://www.bauverein-andernach.de)

E-Mail: [info@bauverein-andernach.de](mailto:info@bauverein-andernach.de)

*gut und  
sicher wohnen!*