



Geschäftsbericht 2024

Gemeinnütziger Bauverein eG
Karolingerstraße 48, 56626 Andernach



Gemeinnütziger Bauverein eG 2024

Auf einen Blick

Ergebnis	2024
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	4.411 T€
Jahresüberschuss	838 T€

Bilanz	
Bilanzsumme	30.615 T€
Eigenkapital	14.820 T€
Eigenkapitalquote	48,4 %
Cashflow	1.588 T€

Wohnungsbewirtschaftung (31.12.2024)	
- eigene Wohnungen	758
Fluktuationsquote	8,44 %

Instandhaltung und Modernisierungsaufwand (Aktivierung)	1.389 T€
---	----------

Mitglieder (31.12.2024)	
Zahl der Mitglieder	1.289
Geschäftsguthaben	2.558 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 2024 (Aktiva)	26
Bilanz zum 31. Dezember 2024 (Passiva)	27
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang	29

Bericht des Aufsichtsrates	35
-----------------------------------	-----------

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

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren.

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab als im Verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Milliarden EUR.¹

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.

¹ Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025, Kurzbericht von GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., Berlin

Unser vorrangiges Ziel ist es, unseren Mitgliedern auch in Zukunft hochwertigen, sicheren und sozial verantwortbaren, aber auch attraktiven und bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Wir sind 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 30.941 zum 31.12.2023 auf 30.888 zum 31.12.2024 leicht gesunken.² 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.³

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 verzeichnet die Genossenschaft aktuell mehrere Hundert Interessenten auf der Warteliste (am 17.05.2024 waren es über 574 Interessenten). Angesichts von 50 Kündigungen im Jahr 2023 und 59 Kündigungen im Jahr 2024 fällt es der Genossenschaft schwer, die Nachfrage zu decken. Wir

² <https://ewois.de/Statistik/user/pdfgen.php?stichtag=31.12.2024&ags=13700003&type=VFG&linkags=0713700003>

³ <https://www.wfg-myk.de/standort/statistik/bevoelkerungsentwicklung/>

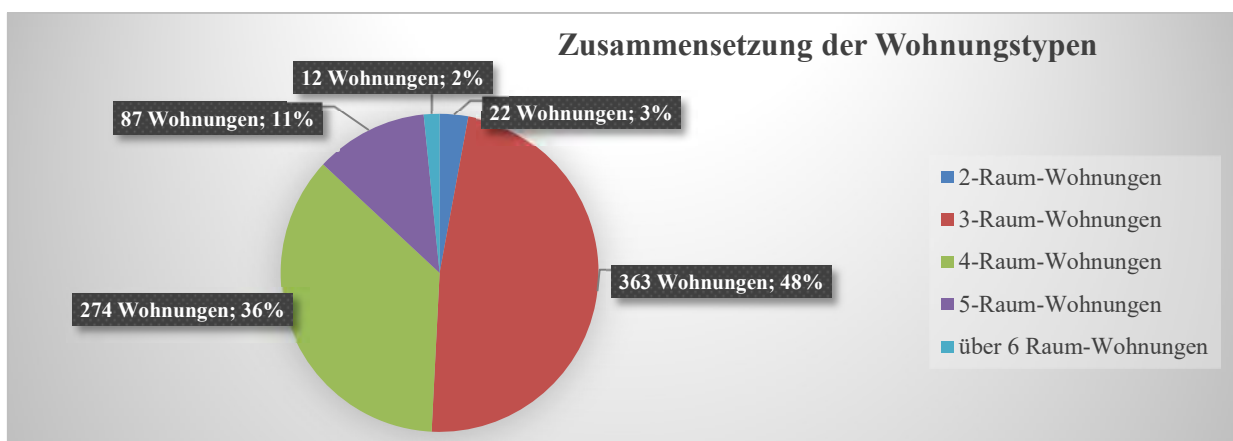
gehen davon aus, dass aufgrund der hohen Nachfrage das Risiko von Leerständen langfristig gering bleiben wird.

2.2 Bestandsbewirtschaftung

Der Gemeinnütziger Bauverein eG bewirtschaftet zum 31.12.2024 insgesamt 149 Häuser mit 758 Wohnungen zuzüglich 4 gewerbliche Einheiten.



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 31.12.2024 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 31.12.2024	45	



Hammerweg 6, 8, und 10 – Gartenseite



Erlenweg 1 und 1a

2.3 Modernisierung / Instandhaltung

Die Genossenschaft verfolgt das Ziel, ihre Wohnimmobilien kontinuierlich zu modernisieren und instand zu halten, um sowohl deren Attraktivität als auch die Vermietbarkeit nachhaltig zu gewährleisten. Im Jahr 2024 wurden Investitionen in Höhe von 1.389 T€ für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen getätigt, was eine signifikante Steigerung im Vergleich zu den 1.144 T€ des Vorjahres darstellt. Dies entspricht einer Kostenbelastung von 27,37 € pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche, verglichen mit 22,66 € pro Quadratmeter im Jahr 2023.

Im Jahr 2024 konnten wir erneut einen bedeutenden Fortschritt bei der Modernisierung unseres Wohnraumbestandes erzielen. Mit den bereitgestellten Mitteln aus unserer regulären Vermietungstätigkeit wurden insgesamt 30 Einzelmodernisierungen umgesetzt, im Vorjahr waren es 26 Maßnahmen. Das Gesamtbudget dieser Modernisierungen belief sich auf 942 T€, während im Vorjahr 723 T€ angefallen sind.



Neben den Modernisierungsmaßnahmen wurden für die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen insgesamt 447 T€ aufgewandt. Diese Zahlen verdeutlichen, dass die Genossenschaft sowohl kurzfristige Reparaturen als auch langfristige Verbesserungen ihrer Immobilien priorisiert. Die Balance zwischen Modernisierung und Instandhaltung zeigt die strategische Ausrichtung der Genossenschaft, die darauf abzielt, sowohl sofortige Bedürfnisse zu erfüllen als auch den langfristigen Werterhalt der Immobilien sicherzustellen.



Diese Investitionen sind ein wesentlicher Baustein, um die Lebensqualität unserer Mieter nachhaltig zu verbessern und den Wohnkomfort auf höchstem Niveau zu gewährleisten. Mit jedem Schritt setzen wir uns dafür ein, unsere Wohnungen den modernen Standards anzupassen und lebendige, attraktive Lebensräume zu schaffen. Wir sind stolz darauf, einen positiven Beitrag zur Lebensqualität unserer Gemeinschaft zu leisten und freuen uns darauf, unsere Erfolgsgeschichte in den kommenden Jahren fortzusetzen.

2.4 Aktuelle Sanierungstätigkeit

Im Zusammenhang mit den Sanierungsmaßnahmen und der Schaffung von 36 Wohnungen im Alberthof 1–6 wurde in den vergangenen Jahren umfangreich berichtet. Sämtliche Wohneinheiten sind inzwischen bezogen, und die Grünanlagen wurden gestaltet. Die Gesamtkosten für die vollständige Sanierung belaufen sich auf 5.405 T€. Zur Finanzierung dieser Maßnahmen wurden Fremdmittel in Höhe von 4.500 T€ zu einem Sollzins von 1,15 % sowie 500 T€ zu einem Sollzins von 3,79 % aufgenommen. Die Darlehen sind als 30-jährige Volltilger-Annuitätendarlehen strukturiert. Darüber hinaus hat die Genossenschaft zwei kurzfristige Bauspardarlehen in Höhe von insgesamt 304.355,67 € zu einem Zinssatz von 1 % p.a. abgeschlossen. Für die Deckung der Mehrkosten wurde das Bausparguthaben eines fälligen Bausparvertrages herangezogen.

Durch die Vollvermietung aller Wohneinheiten erzielt die Genossenschaft eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 15.239,00 €. Die erfolgreiche Sanierung des Alberthofs stellt einen bedeutenden Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels dar.



Wie in den vergangenen beiden Geschäftsberichten dargestellt, wurde nach der Planungsphase der Sanierungsmaßnahmen mit dem Umbau der Gebäude Mohrsmühlenweg 37/39 sowie St.-Thomaser-Hohl 70/72 begonnen. Neben energetischen Optimierungen sind die Erweiterung und Anpassung der Balkone und Terrassen vorgesehen, um die Wohnqualität für die Mieterinnen und Mieter nachhaltig zu steigern. Darüber hinaus erfolgt die Umstellung von zwei weiteren Liegenschaften auf Luft-Wärme-Pumpen sowie die Installation von Photovoltaikanlagen. Zur Förderung der Fahrradmobilität und zur Verbesserung der allgemeinen Infrastruktur werden sowohl Abstellräume im Kellerbereich als auch ein Fahrradschuppen im Außenbereich errichtet.

Die Gesamtkosten dieser Maßnahme wurden auf rund 2,7 Mio. T€ veranschlagt, wobei die Finanzierung vollständig über Fremdkapital erfolgen soll. Dabei ist vorgesehen, dass etwa 2.082 T€ durch Mittel der KfW abgedeckt werden. Derzeitige Prognosen deuten darauf hin, dass der veranschlagte Kostenrahmen von 2,7 Mio. T€ unterschritten wird.

Die Gesamtkosten stellen sich wie folgt dar:

Mohrsmühlenweg 37/39	
Angefallene Sanierungskosten im Jahr 2023	44.316,91 €
Angefallene Sanierungskosten im Jahr 2024	713.222,52 €
Angefallene Sanierungskosten bis zur Berichterstattung	202.010,25 €
Gesamtkosten bis zur Berichterstattung	959.549,68 €

St.-Thomaser-Hohl 70/72	
Angefallene Sanierungskosten im Jahr 2023	44.416,90 €
Angefallene Sanierungskosten im Jahr 2024	307.634,58 €
Angefallene Sanierungskosten bis zur Berichterstattung	377.380,20 €
Gesamtkosten bis zur Berichterstattung	729.431,68 €

Die vollständige Fertigstellung der Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten ist für Mitte August 2025 geplant. Ziel dieser Maßnahmen ist es, die Lebensqualität der Bewohner erheblich zu steigern und den langfristigen Werterhalt der Immobilie zu sichern. Im Fokus stehen dabei sowohl die ästhetischen als auch die funktionalen Aspekte der Gebäude. Besondere Aufmerksamkeit wurde auf die Erhöhung der Energieeffizienz (KfW-Standard 70) gelegt, um den aktuellen Standards gerecht zu werden und die Betriebskosten nachhaltig zu senken.



Wir möchten an dieser Stelle den Mietern der Liegenschaften Mohrsmühlenweg und St.-Thomaser-Hohl unseren aufrichtigen Dank aussprechen. Ihr Verständnis und ihre Geduld während der laufenden Bauarbeiten sind ein wertvoller Beitrag zur erfolgreichen Umsetzung dieses anspruchsvollen Projekts. Wir sind uns bewusst, dass Modernisierungsmaßnahmen oftmals mit Unannehmlichkeiten verbunden sind, und schätzen daher die Kooperation und Unterstützung der Mieter außerordentlich.



Im Jahr 2023 wurden an den Gebäuden Rampenstraße 3/5 eine Luft-Wärme-Pumpe sowie eine Photovoltaikanlage mit einer Gesamtleistung von 42,9 kWp installiert. Im Berichtsjahr 2024 folgte ein Austausch der Fenster, wobei hierfür Kosten in Höhe von insgesamt 122 T€ entstanden. Durch einen Antrag bei der BAFA konnte ein Zuschuss in Höhe von 18 T€ generiert werden. Die Gesamtkosten der bisher realisierten Maßnahmen beliefen sich bis zum 31.12.2024, nach Abzug der Zuschüsse, auf rund 282 T€. Für das Jahr 2025 ist die planmäßige Dämmung der Tiefgarage vorgesehen. Die hierfür veranschlagten Kosten belaufen sich auf etwa 40 T€, wobei lediglich ein geringer Anteil durch einen BAFA-Zuschuss abgedeckt wird.

Im Rahmen der strategischen Planung zur CO₂-Bilanzierung wurden konkrete Kennzahlen für den jährlichen Energieverbrauch, den CO₂-Ausstoß sowie die Treibhausgasemissionen der Wohngebäude formuliert. Der Vorstand und der Aufsichtsrat haben sich im März 2025 einstimmig für die Implementierung weiterer energetischer Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden Stadionstraße 4 und Schillerring 27–39 ausgesprochen. Ziel dieser Maßnahmen ist die konsequente Verfolgung des Klimapfads bis 2045, der die vollständige Klimaneutralität der Wohngebäude anstrebt.

Im Zuge der politischen Entwicklungen, insbesondere der neuen Koalitionsbildung, bestehen Hoffnungen auf verbesserte Fördermittel bei Sanierungs- und Neubaumaßnahmen. Aus diesem Grund wurde die Planung der zukünftigen Sanierungsmaßnahmen um etwa vier Monate verschoben, um mögliche neue Fördermöglichkeiten optimal nutzen zu können. Die Genossenschaft bleibt ihrem Ziel verpflichtet, durch innovative Maßnahmen und strategische Entscheidungen einen nachhaltigen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

2.5 Klimaschutz und Klimaneutralität 2045

Angesichts der aktuellen Krisen und globalen Herausforderungen wird der Klimaschutz mehr denn je zu einer dringenden Aufgabe, die entschlossenes Handeln erfordert. Die steigenden Energiepreise und die vermehrten Extremwetterereignisse machen deutlich, dass Nachhaltigkeit und Klimaneutralität nicht länger nur wünschenswerte Ziele, sondern notwendige Maßnahmen sind.

Es ist von zentraler Bedeutung, dass umfassende Strategien entwickelt werden, um die Emissionen effizient zu senken und innovative Lösungen für eine nachhaltige Energieversorgung zu fördern. Dabei müssen nicht nur politische und wirtschaftliche Akteure, sondern auch Gemeinschaften und Einzelpersonen aktiv in den Prozess eingebunden werden, um langfristige Fortschritte zu erzielen. Die Genossenschaft kann hierbei eine Schlüsselrolle einnehmen, indem sie ihre Bemühungen zur Reduzierung des Energieverbrauchs weiter verstärkt und als Vorreiter für klimafreundliche Praktiken agiert. Der Rückgang des Gasverbrauchs in den letzten Jahren zeigt, dass gemeinsames Engagement bereits Früchte trägt und eine solide Grundlage für weitere Maßnahmen darstellt. Jetzt ist die Zeit, den eingeschlagenen Weg entschlossen fortzusetzen und den Schutz unseres Klimas als gemeinschaftliche Verantwortung zu begreifen. Die nachfolgende Darstellung zeigt Ihnen wichtige Kennzahlen der letzten vier Jahre.

Kennzahl	2024	2023	2022	2021
Energieverbrauch in kWh/qm Wohn-/Nutzfläche (klimabereinigt)	127,9	134,9	142,7	155,7
Energieverbrauch in kWh/Wohnung (klimabereinigt)	8.521	8.943	9.456	10.291
CO ₂ -Ausstoß in kg/qm Wohn-/Nutzfläche (klimabereinigt)	22,6	24,2	25,6	27,9
CO ₂ -Ausstoß in kg/Wohnung (klimabereinigt)	1.508	1.601	1.695	1.841
THG-Ausstoß in kg/qm Wohn-/Nutzfläche (klimabereinigt)	27,0	28,8	30,5	33,2
THG-Ausstoß in kg/Wohnung (klimabereinigt)	1.798	1.909	2.021	2.196



Im Rahmen der Maßnahmen in den letzten Jahren werden alternative Heizsysteme wie Luft-Wärme-Pumpen verstärkt in Betracht gezogen. Zudem spielt die Installation von PV-Anlagen eine zentrale Rolle, um die Energiewende weiter voranzutreiben und die Abkehr vom Gas zu beschleunigen. Diese Strategien unterstreichen den hohen Stellenwert, den der Klimaschutz auch im kommenden Jahr hat.

Folgende Liegenschaften wurden auf alternative Beheizungssysteme umgestellt:

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
Mohrsmühlenweg 37/39	2	8			X	X

Jede Person kann aktiv zum Klimaschutz beitragen, indem sie bewusst mit Energie umgeht, etwa durch das Ausschalten von Geräten im Standby-Modus, die Verwendung von LED-Lampen und das Senken der Raumtemperatur. Auch ein sparsamer Umgang mit Wasser, beispielsweise durch kürzeres Duschen und wassersparende Armaturen, hilft der Umwelt. Die Förderung von Biodiversität durch Balkongärten oder bienenfreundliche Pflanzen sowie die Nutzung nachhaltiger Verkehrsmittel wie Fahrräder, öffentlicher Verkehrsmittel oder Carsharing reduzieren den ökologischen Fußabdruck. Zudem trägt der Kauf regionaler und saisonaler Produkte zur Nachhaltigkeit bei.

Jeder kleine Schritt zählt – gemeinsam können wir eine nachhaltigere Zukunft schaffen und die Umwelt für kommende Generationen bewahren.

Die Klimawerkstatt Andernach und der Gemeinnützige Bauverein eG haben in Zusammenarbeit ein spezielles Angebot für Balkonkraftwerke entwickelt, das exklusiv den Mieterinnen und Mieter der Genossenschaft zur Verfügung steht. Im Rahmen der letzten Mitgliederversammlung wurde das Konzept eines Balkonkraftwerks durch einen Vertreter der Klimawerkstatt Andernach umfassend vorgestellt.

Seitdem konnten bereits mehrere Wohnungen der Genossenschaft mit diesen nachhaltigen Energiequellen ausgestattet werden. Dies stellt einen wichtigen Schritt in Richtung Klimaschutz und Ressourcenschonung dar und unterstreicht das Engagement der Genossenschaft für eine umweltfreundliche Zukunft.



2.6. Versicherungsschäden

Im Zuge der wachsenden Auswirkungen des Klimawandels, insbesondere durch Extremwetterereignisse, wird eine verstärkte Anpassung von Städten und Wohnungsunternehmen erforderlich. Ziel ist es, durch präventive Maßnahmen Schäden durch Ereignisse wie Starkregen oder extreme Trockenheit zu minimieren.

Im Berichtsjahr wurden bei der Genossenschaft Versicherungsschäden in Höhe von 77.871,36 € verzeichnet und abgerechnet, im Vergleich zu 300.392,31 € im Vorjahr. Die folgende Statistik dokumentiert die Entwicklung der Schadensquoten der vergangenen fünf Jahre:

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 %
Schadenstatistik 2024 – Quote zum Stichtag 21.04.2025	30,38 %

Die deutlichen Anstiege der Schadensquote in den Jahren 2021 und 2022 führten zu einer notwendigen Anpassung der Versicherungsprämien. Um künftige Risiken adäquat abdecken zu können, wurde die Versicherungsprämie für das Jahr 2024 um rund 17 % erhöht.



2.7 Vermietungstätigkeit

Die Sollmieten haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 232 T€ (Vorjahr 37 T€) auf 3.411 T€ erhöht. Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug im Geschäftsjahr 5,82 €/m² (Vorjahr 5,43 €/m²), während die Bruttokaltmiete bei 7,37 €/m² (Vorjahr 6,87 €/m²) lag. Diese Steigerung ist auf die durchgeführte Mieterhöhung sowie angepassten Wiedervermietungsmieten zurückzuführen.

Durchschnittsmieten je Quadratmeter Wohnfläche und Monat:

	2024 EUR/m ² p.m.	2023 EUR/m ² p.m.	2022 EUR/m ² p.m.
Nettokaltmiete	5,82	5,43	5,37
kalte Betriebskosten	1,55	1,44	1,30
Bruttokaltmiete	7,37	6,87	6,67

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen im GdW sind und bleiben die maßgeblichen Anbieter von bezahlbarem Wohnraum in Deutschland. Die Nettokaltmieten sind in den GdW-Unternehmen von 2022 auf 2023 um 14 Cent auf 6,39 Euro/m² gestiegen. Dies ist ein Anstieg um 2,2 %, der damit unter der allgemeinen Preissteigerung lag. Dieser Anstieg ist vor allem deshalb als moderat zu bewerten, weil die Wohnungsunternehmen überdurchschnittlich viel in die Modernisierung und damit Zukunftsfähigkeit ihrer Wohnungen investieren.

Deutschlandweit lagen die Bestandsmieten laut Zensus 2022 bei durchschnittlich 7,28 Euro/m² nettokalt. Fortgeschrieben mit dem Mietanstieg aus dem Verbraucherpreisindex ergibt sich für 2023 bundesweit über alle Wohnungsbestände eine Durchschnittsmiete von 7,43 Euro/m². Damit liegen die Nettokaltmieten in den Beständen des GdW 1,04 Euro/m² unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten. Das bedeutet: Bei einer Wohnfläche von 70 m² zahlten Mieterhaushalte in Wohnungen der GdW-Unternehmen somit 874 Euro pro Jahr weniger als der Durchschnitt aller Mieterhaushalte.⁴

Am 31.12.2024 standen bei der Genossenschaft insgesamt 26 Wohnungen (Vorjahr 32 Wohnungen) leer, was einer Leerstandsquote von 3,4 % (Vorjahr 4,2 %) entspricht. Die Gründe für den Leerstand waren wie folgt:

- Instandsetzung / Modernisierung: 23 Wohnungen
- Mieterwechsel / Neuvermietung: 2 Wohnungen
- Sonstige Gründe: 1 Wohnung

⁴ Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW

Die Fluktuationsquote im Wohnungsbestand lag bei 8,4 % (Vorjahr 5,8 %). Die Ursachen für die Fluktuation waren:

- Umzug in ein Seniorenheim: 15 Fälle
- Tod des Mieters: 14 Fälle
- Umzug innerhalb der Genossenschaft: 9 Fälle
- Sonstiges: 8 Fälle
- Umzug zu Kindern aus Gesundheitsgründen: 3 Fälle
- Wegzug aus Andernach: 3 Fälle
- Erwerb eines Eigenheims/Eigentumswohnung: 3 Fälle
- Neuer Partner: 2 Fälle
- Wohnung zu klein: 2 Fälle

Insgesamt führten „persönliche“ und „private“ Gründe zu 59 Kündigungen (Vorjahr 50).

Die Mietausfälle beliefen sich im Jahr 2024 auf 33 T€ (Vorjahr 19 T€), während die Erlösschmälerungen von 95 T€ auf 101 T€ anstiegen.

Die gestiegenen Energie- und Lebenshaltungskosten sowie die gesetzlichen Vorgaben zur Erreichung von Klimaschutzzielen führten zu einer allgemeinen Mieterhöhung von 5 % bis 11 % zum 1. Januar 2024. Diese Anpassung betraf auch den öffentlich geförderten Wohnungsbau ebenso wie Stellplätze und Garagen. Durch die Mieterhöhung wurden monatliche Mehreinnahmen in Höhe von 15.872,33 € erzielt, die sich wie folgt zusammensetzen:

- Freifinanzierter Wohnraum: 12.939,33 €
- Öffentlich geförderter Wohnraum: 1.471,00 €
- Stellplätze: 480,00 €
- Garagen: 982,00 €

Zum 1. Januar 2025 sowie zum 1. Februar 2025 wurden Mieterhöhungen an den Häusern des Mehrgenerationenhauses beschlossen. Diese führten zu monatlichen Mehreinnahmen in Höhe von 3.477,88 €.

Die Herausforderungen durch gestiegene Kosten und gesetzliche Vorgaben bleiben bestehen. Der Bauverein wird weiterhin Maßnahmen ergreifen, um die wirtschaftliche Stabilität zu sichern und die Klimaschutzziele zu erfüllen.

Im Geschäftsjahr 2024 sind 89 Mitglieder (Vorjahr 70 Mitglieder) in die Genossenschaft eingetreten. 63 Mitglieder (Vorjahr 58 Mitglieder) sind aus der Genossenschaft ausgeschieden. Die Mitgliederzahl stieg leicht auf 1.289 Mitglieder (Vorjahr 1.263 Mitglieder). Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beläuft sich am Stichtag auf 2.558 T€ (Vorjahr 2.542 T€).

	2024	2023	2022
Stand am 01.01.2024	8.483	8.664	8.650
Zugänge	239	180	257
Abgänge	-186	-361	-243
Stand am 31.12.2024	8.536	8.483	8.664

Luruf:

Vorsitzender

Wiesbaden
wie bei Spindler-Sammlung, 21. Juli 1919.
Gesamt f. m. b. f. Amernack

[illegible][illegible]

en ein
tatur
ommen

s Auf-

Einleitung zu Untersuchung des sofortigen
des Einfluss des sofortigen auf die Einfluss des sofortigen

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:

	2024 TEUR	2023 TEUR	Veränderung zum Vorjahr in TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.411	4.078	333
Bestandsveränderung	125	85	40
Andere aktivierte Eigenleistungen	4	3	1
Gesamtleistungen	4.540	4.166	374
Andere betriebliche Erträge	124	406	-282
Betriebsleistungen	4.664	4.572	92
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.082	2.127	-45
Personalaufwand	417	411	6
Abschreibungen (planmäßig)	751	692	59
Andere betriebliche Aufwendungen	228	199	29
Zinsaufwand	261	272	-11
Gewinnunabhängige Steuern	88	88	0
Aufwendungen für die Betriebsleistungen	3.827	3.789	38
Betriebsergebnis	837	783	54
Beteiligungs- und Finanzergebnis	14	7	7
Neutrales Ergebnis	-13	27	-40
Ergebnis vor Ertragsteuern	838	817	21
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0
Jahresüberschuss	838	817	21

Das Betriebsergebnis hat sich um 54 T€ auf 837 T€ erhöht. Die Erhöhung ergibt sich aus einer um 92 T€ gestiegenen Betriebsleistungen und einen Anstieg der Aufwendungen für die Betriebsleistungen um 38 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 838 T€. Unter Einbeziehung des Gewinnvortrages aus dem Jahr 2023 über 310 T€ sowie der Bildung von satzungsgemäßen und freiwilligen Rücklagen in Höhe von 784 T€ beträgt der ausgewiesene Bilanzgewinn nunmehr 364 T€. Für das Geschäftsjahr 2025 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	2024		2023		Veränderung zum Vorjahr
	TEUR	%	TEUR	%	in T€
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	6	0,1	12	0,1	-6
Sachanlagen	28.015	91,5	25.939	89,1	2.076
Finanzanlagen	0	0,0	0	0,0	0
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	86	0,3	11	0,0	75
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.099	3,6	974	3,3	125
Flüssige Mittel	995	3,2	1.792	6,2	-797
Übrige Aktiva	414	1,3	384	1,3	30
Bilanzsumme - Gesamtvermögen	30.615	100,0	29.112	100,0	1.503

Kapitalstruktur	2024		2023		Veränderung zum Vorjahr
	TEUR	%	TEUR	%	in T€
Eigenkapital					
Langfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	2.558	8,4	2.542	8,7	16
Ergebnisrücklagen	11.846	38,7	11.062	38,0	784
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	313	1,0	310	1,1	3
Kurzfristig					
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und aus gekündigten Geschäftsanteilen	52	0,2	107	0,4	-55
Vorgesehene Dividende	51	0,2	52	0,2	-1
Fremdkapital					
Langfristig					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	13.623	44,5	13.585	46,7	38
Kurzfristig					
Rückstellungen	63	0,2	53	0,2	10
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16	0,1	10	0,0	6
Erhaltene Anzahlungen	1.005	3,2	953	3,3	52
Übrige Verbindlichkeiten	1.088	3,5	438	1,4	650
Bilanzsumme – Gesamtkapital	30.615	100,0	29.112	100,0	1.503

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.503 T€ auf 30.615 T€ erhöht. Bei den immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen standen den Investitionen von 2.820 T€ (Vorjahr 1.557 T€) die planmäßige Abschreibung von 750 T€ (Vorjahr 702 T€) gegenüber. Bei den Finanzanlagen in Höhe von 330,00 € handelt es sich um eine Beteiligung an einer Genossenschaftsbank. Unter den unfertigen Leistungen mit 1.096 T€ (Vorjahr 970 T€) werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 747 T€ (Vorjahr 749 T€) erhöht. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote laut Bilanz auf 48,4% im Vergleich zum Vorjahr mit 48,3%.

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 2024 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 angepasste Risikomanagementsystem. Es dient der frühzeitigen Erkennung negativer Entwicklungen für die Genossenschaft, der 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, sodass der Informationsfluss und der Informationsgrad des Kontrollorgans 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 freigegebenen bzw. neu vermieteten 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 wurde über viele Jahre hinweg kontinuierlich durch gezielte Einzelmodernisierungen optimiert. Dabei wurden die sich fortlaufend wandelnden Marktgegebenheiten und -entwicklungen berücksichtigt, um den Bestand zeitgemäß und wettbewerbsfähig zu gestalten.

Die geplanten energetischen Sanierungsmaßnahmen sollen die Liegenschaften auf ein modernes und nachhaltiges Niveau heben.

Vor dem Hintergrund rückläufiger Fertigstellungen von Neubauten wird auch für die kommenden Jahre eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum prognostiziert, begleitet von einem weiteren Anstieg der Mietpreise. Die Immobilienwirtschaft wird durch vorteilhafte Standorte sowie bereits getätigte und geplante Investitionen weiterhin in der Lage sein, von dieser Entwicklung zu profitieren. Dies stellt sicher, dass wirtschaftlicher Erfolg und Substanzerhalt langfristig gewährleistet bleiben.

Die fortschreitende Digitalisierung hat sich insbesondere in Krisensituationen als essenzieller Faktor für die Sicherstellung des Geschäftsbetriebs erwiesen. Auch im Jahr 2025 wird die digitale Transformation eine zentrale Rolle spielen, um die Resilienz und Zukunftsfähigkeit der Unternehmensstrukturen zu fördern.

4.3 Finanzinstrumente

Unsere Genossenschaft bleibt auch im Jahr 2024 ihrem Grundsatz treu, auf risikoreiche Finanztransaktionen und Sicherungsgeschäfte zu verzichten. Das Anlagevermögen wird weiterhin branchenüblich langfristig finanziert. Dabei setzen wir überwiegend auf langfristige Festschreibungen, um Zinsänderungsrisiken effektiv zu steuern. Im Rahmen unseres Risikomanagements verfolgen wir die Zinsentwicklung kontinuierlich und passen unsere Strategien entsprechend an. Ebenso werden Umschuldungen, abhängig von der Zinsentwicklung, durchgeführt, um von günstigen Finanzierungskonditionen zu profitieren.

5. Prognosebericht

Die Genossenschaft bleibt ihrem Grundsatz treu, durch kontinuierliche Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen den Erhalt ihres hochwertigen Wohnungsbestandes zu sichern und nachhaltig zu handeln. Mit technisch einwandfreien Wohnungen in begehrten Lagen ist die Genossenschaft bestens für kommende Herausforderungen gerüstet.

Basierend auf dem bisherigen Verlauf des laufenden Wirtschaftsjahres und den Daten des Wirtschaftsplans 2025 erwarten wir eine stabile Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Für das Geschäftsjahr 2025 prognostizieren wir einen Jahresüberschuss von etwa 618 T€.

Andernach, 21. Mai 2025

Gemeinnütziger Bauverein eG, Andernach

Der Vorstand

gez. Olga Frank

gez. Valeska Ludwig-Leinen

gez. Franz Masfelder

gez. Alfred Severin

Jahresabschluss

Firma: Gemeinnütziger Bauverein eG, Andernach

GnR 10122 beim Amtsgericht Koblenz

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		6.086,51	12.059,51
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.497.379,07		23.784.183,26
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	286.172,59		301.614,08
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	193.281,33		193.281,33
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	37.705,69		36.307,69
Anlagen im Bau	0,00	28.014.538,68	1.623.971,98
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		330,00	330,00
Anlagevermögen insgesamt		28.020.955,19	25.951.747,85
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.095.821,05		970.467,73
Andere Vorräte	3.015,51	1.098.836,56	3.342,71
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	23.432,17		37.020,90
Sonstige Vermögensgegenstände	62.871,41	86.303,58	103.923,99
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		995.228,35	1.791.591,87
Bausparguthaben		413.217,49	252.897,76
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		582,36	582,36
Bilanzsumme		30.615.123,53	29.111.575,17

Passiva	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<u>Eigenkapital</u>		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	52.200,00	107.400,00
der verbleibenden Mitglieder	2.557.800,00	2.542.200,00
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	3.946.000,00	3.862.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 84.000,00 €		(82.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	2.700.000,00	2.700.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €		(0,00)
Andere Ergebnisrücklagen	5.200.000,00	4.500.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 700.000,00 €		(700.000,00)
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	310.219,23	327.118,02
Jahresüberschuss	837.637,23	817.025,21
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-784.000,00	-782.000,00
Eigenkapital insgesamt	14.819.856,46	14.073.743,23
<u>Rückstellungen</u>		
Sonstige Rückstellungen	63.434,10	52.864,81
<u>Verbindlichkeiten</u>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.583.063,84	12.242.676,17
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.055.742,30	1.351.921,45
Erhaltene Anzahlungen	1.004.790,85	952.668,48
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.320,36	24.528,84
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.048.045,98	395.983,89
Sonstige Verbindlichkeiten	16.869,64	17.188,30
Bilanzsumme	30.615.123,53	29.111.575,17

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse		
aus Bewirtschaftungstätigkeit	4.410.509,28	4.078.237,92
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	125.353,32	84.618,83
Andere aktivierte Eigenleistungen	3.672,00	2.528,00
Sonstige betriebliche Erträge	127.657,84	441.156,41
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	2.081.789,46	2.126.649,33
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	329.732,39	323.110,35
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>87.789,80</u>	87.697,48
davon für Altersversorgung: 11.058,00 €		(11.628,00)
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	750.763,81	692.223,41
Sonstige betriebliche Aufwendungen	244.969,69	217.698,79
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14.413,20	17.585,98
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	261.127,78	271.650,47
Ergebnis nach Steuern	925.432,71	905.097,31
Sonstige Steuern	<u>87.795,48</u>	88.072,10
Jahresüberschuss	837.637,23	817.025,21
Gewinnvortrag	310.219,23	327.118,02
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebniserückla- gen	784.000,00	782.000,00
Bilanzgewinn	363.856,46	362.143,23

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.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

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 2024 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten (Fremdkosten) sowie Kosten für eigene technische Leistungen 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 Restnutzungsdauermethode 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 01.01.2024	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres +/-	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs- und Herstellungskosten zum 31.12.2024	Kumulierte Abschreibung zum 01.01.2024
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Software	55.109,71 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	55.109,71 €	43.050,20 €
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.956.108,95 €	1.743.548,65 €	0,00 €	2.690.618,65 €	0,00 €	43.573.885,51 €	15.171.925,69 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.003.506,81 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.003.506,81 €	701.892,73 €
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	238.771,66 €	9.775,83 €	1.266,69 €	0,00 €	0,00 €	247.280,80 €	202.463,97 €
Anlagen im Bau	1.807.581,24 €	1.066.646,67 €	0,00 €	-2.690.618,65 €	0,00 €	0,00 €	183.609,26 €
Sachanlagen insgesamt	42.199.249,99 €	2.819.971,15 €	1.266,69 €	0,00 €	0,00 €	45.017.954,45 €	16.259.891,65 €
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	330,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	330,00 €	0,00 €
Anlagevermögen insgesamt	42.254.689,70 €	2.819.971,15 €	1.266,69 €	0,00 €	0,00 €	45.073.394,16 €	16.302.941,85 €

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem Anlagespiegel ersichtlich							
	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit ...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2023 (Vorjahr)
		Zugängen / Zuschrei- bungen	Abgängen	Umbuchungen +/-			
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Software	5.973,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	49.023,20 €	6.086,51 €	12.059,51 €
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	720.971,49 €	0,00 €	0,00 €	183.609,26 €	16.076.506,44 €	27.497.379,07 €	23.784.183,26 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.441,49 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	717.334,22 €	286.172,59 €	301.614,08 €
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	8.377,83 €	0,00 €	1.266,69 €	0,00 €	209.575,11 €	37.705,69 €	36.307,69 €
Anlagen im Bau	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-183.609,26 €	0,00 €	0,00 €	1.623.971,98 €
Sachanlagen insgesamt	744.790,81 €	0,00 €	1.266,69 €	0,00 €	17.003.415,77 €	28.014.538,68 €	25.939.358,34 €
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	330,00 €	330,00 €
Anlagevermögen insgesamt	750.763,81 €	0,00 €	1.266,69 €	0,00 €	17.052.438,97 €	28.020.955,19 €	25.951.747,85 €

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 31.12.2024	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
		Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	23.432,17 €	6.306,89 €	14.063,39 €
Sonstige Vermögensgegenstände	62.871,41 €	0,00 €	0,00 €
	86.303,58 €	6.306,89 €	14.063,39 €

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind. In der Position sonstigen Vermögensgegenständen sind insgesamt 26.896,10 € für Forderungen an Versicherung aus Schadensfällen sowie ein Zuschuss von Bundesministerium für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) 18.186,44 € enthalten.

Die *sonstigen Rückstellungen* stellen sich wie folgt dar:

Rückstellung für	
Prüfung 2024	20.000,00 €
CO2-Kosten für Mieter mit Etagenheizungen	13.733,03 €
Jahresabschlusskosten	11.200,00 €
Urlaub 2024	7.641,61 €
Mitgliederversammlung	5.400,00 €
Steuerberatungskosten 2024	2.809,46 €
Jubiläumsaufwendungen	2.400,00 €
Wärmedienstrechnung ista	250,00 €

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

	31.12.2024 €	<= 1 Jahr €	> 1 Jahr €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon > 5 Jahre €	Gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.583.063,84 (12.242.676,17)	746.211,47 (702.255,91)	11.836.852,37 (11.540.420,26)	2.598.071,68 (2.321.286,79)	9.238.780,69 (9.219.133,47)	12.583.063,84 (12.242.676,17)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.055.742,30 (1.351.921,45)	154.231,29 (176.883,60)	901.511,01 (1.175.037,85)	614.031,48 (750.306,35)	287.479,53 (424.731,50)	1.055.742,30 (1.351.921,45)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.004.790,85 (952.668,48)	1.004.790,85 (952.668,48)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.320,36 (24.528,84)	23.320,36 (24.528,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.048.045,98 (395.983,89)	1.048.045,98 (395.983,89)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	16.869,64 (17.188,30)	16.869,64 (17.188,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten insgesamt	15.731.832,97 (14.984.967,13)	2.993.469,59 (2.269.509,02)	12.738.363,38 (12.715.458,11)	3.212.103,16 (3.071.593,14)	9.526.260,22 (9.643.864,97)	13.638.806,14 (13.594.597,62)	

GPR = Grundpfandrechte

() = Vorjahreszahlen

Sonstige Angaben

Am 31.12.2024 bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 1.238 T€ für Investitionen in das Sachanlagevermögen, aufgrund bestehender Sanierungsmaßnahmen. Diese finanziert die Genossenschaft durch die Aufnahme langfristiger Fremdmittel.

Die Zahl der durchschnittlich Beschäftigten zum 31.12.2024 betrug:

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

Die Mitgliederbewegung für das Geschäftsjahr stellt sich wie folgt dar:

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2024	1.263	8.483
Zugang 2024	89	239
Abgang 2024	-63	-186
Ende 2024	1.289	8.536

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 15.600,00 € erhöht.

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 Elisabeth Thiem

Dipl.-Ing. Klaus Gesell Friedhelm Stolzenberger

Bürgermeister Claus Peitz Andrea Wenghoefer

Bernhard Polefka *bis 21.06.2024* Hannelore Werischong *bis 21.06.2024*

Mitglieder des Vorstandes

Olga Frank, Hauptamtliches Vorstandsmitglied

Valeska Ludwig-Leinen, Nebenamtliches Vorstandsmitglied

Franz Masfelder, Nebenamtliches Vorstandsmitglied

Alfred Severin, Nebenamtliches Vorstandsmitglied

Nachtragsbericht

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

Andernach, 23. Mai 2025

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 2024 und der Budgetplanung für 2025,
- 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 Sanierungsmaßnahmen im Mohrsmühlenweg 37/39 und St.-Thomaser-Hohl 70/72
- der Planung zur künftigen Sanierungsmaßnahme.

Zur Wahrnehmung seiner Aufgaben war der Rechnungsprüfungsausschuss des Aufsichtsrates einmal tätig. Es wurden Prüfungen im Bereich der Buchhaltung, hier Prüfung des Jahresabschlusses 2023, und des Kassenbestandes durchgeführt. Beanstandungen ergaben sich nicht.

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

Der Jahresabschluss 2023 ist vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. geprüft. Ein schriftlicher Prüfungsbericht liegt uns vor. Der zu beschließende Jahresabschluss 2024 wird vom Verband in der zweiten Jahreshälfte 2025 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 2024 Entlastung zu erteilen.

Abschließend möchten wir dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz im Geschäftsjahr 2024 danken.

Andernach, 23.05.2025

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

E-Mail: info@bauverein-andernach.de

*gut und
sicher wohnen!*