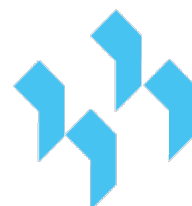




Geschäftsbericht 2025

Gemeinnütziger Bauverein eG
Karolingerstraße 48, 56626 Andernach



Gemeinnütziger Bauverein eingetragene Genossenschaft

Auf einen Blick

Ergebnis	2025
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	4.631 T€
Jahresüberschuss	285 T€

Bilanz	
Bilanzsumme	31.506 T€
Eigenkapital	15.062 T€
Eigenkapitalquote	47,8 %
Cashflow	1.088 T€

Wohnungsbewirtschaftung (31.12.2025)	
- eigene Wohnungen	757
Fluktuationsquote	7,53 %

Mitglieder (31.12.2025)	
Zahl der Mitglieder	1.297
Geschäftsguthaben	2.383 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	8
2.3 Modernisierung / Instandhaltung	10
2.4 Aktuelle Sanierungstätigkeit	11
2.5 Klimaschutz und Klimaneutralität 2045	14
2.6 Versicherungstätigkeit	16
2.7 Vermietungstätigkeit	17
2.8 Mitgliedswesen	19
3. Darstellung der Lage	
3.1 Ertragslage	20
3.2 Vermögenslage	21
4. Risiko- und Chancenbericht, Finanzinstrumente	
4.1 Risiken der künftigen Entwicklung	23
4.2 Chancen der künftigen Entwicklung	24
4.3 Finanzinstrumente	24
5. Prognosebericht	25

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2025 (Aktiva)	26
Bilanz zum 31. Dezember 2025 (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) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, Umfragen zufolge immer weiter.

Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen. Besser war die Lage im Tiefbau: Der Neubau und die Instandsetzung etwa von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen sorgten dafür, dass das Vorjahresniveau leicht übertroffen werden konnte.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % 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 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden EUR.

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Im Jahr 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 in nominaler Betrachtung deutlich gesunken (-2,5 %). Im Jahr 2025 stagnierten sie in nominaler Rechnung in etwa auf diesem Niveau, preisbereinigt gingen die Wohnungsbauinvestitionen schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 % gesunken.

Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Noch zwischen 2010 und 2020 hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.¹

Seit ihrer Gründung im Jahr 1919 ist die Genossenschaft eine feste Institution in Andernach. Mit 707 Wohnungen in Andernach sowie weiteren 50 Wohnungen in Bad Neuenahr-Ahrweiler leistet sie auch im Geschäftsjahr 2025 einen wesentlichen Beitrag zur regionalen Wohnraumversorgung.

Ziel der Genossenschaft ist es, ihren Mitgliedern dauerhaft hochwertigen, sicheren, sozial verantwortbaren und zugleich bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die nachhaltige Sicherung dieses Auftrags bildet auch im Geschäftsjahr 2025 die Grundlage ihres wirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Handelns.

Durch kontinuierliche Investitionen in den Wohnungsbestand und eine nachhaltige Bewirtschaftung verfolgt die Genossenschaft das Ziel, die Wohnqualität für ihre Mitglieder langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln. Damit leistet sie auch im Geschäftsjahr 2025 einen wichtigen Beitrag zur Stabilität und positiven Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes.

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 30.888 zum 31.12.2024 auf 30.764 zum 31.12.2025 erneut leicht gesunken.² Nach der neuesten Vorausberechnung fällt der

¹ Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, Kurzbericht von GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., Berlin

² <https://ewois.de/Statistik/user/pdfgen.php?stichtag=31.12.2025&ags=13700003&type=VFG&linkags=0713700003>

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

Trotz einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Andernach bleibt die Nachfrage nach Wohnraum unverändert hoch. Gleichzeitig erschweren niedrige Fördermittel, verschärfte Kreditvergabestandards und anhaltend hohe Baupreise weiterhin die Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Im Herbst 2024 wurde das Anmeldeverfahren auf eine Online-Anmeldung umgestellt; zum Zeitpunkt der Berichterstattung waren bereits über 1.000 Interessenten registriert. Die anhaltend hohe Nachfrage zeigt sich zudem in der Warteliste der Genossenschaft. Vor dem Hintergrund von 59 Kündigungen im Jahr 2024 und 48 Kündigungen im Jahr 2025 bleibt es für die Genossenschaft eine Herausforderung, die bestehende Nachfrage zeitnah zu bedienen. Aufgrund der anhaltend hohen Wohnraumnachfrage wird das Risiko von Leerständen auch langfristig als gering eingeschätzt.

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

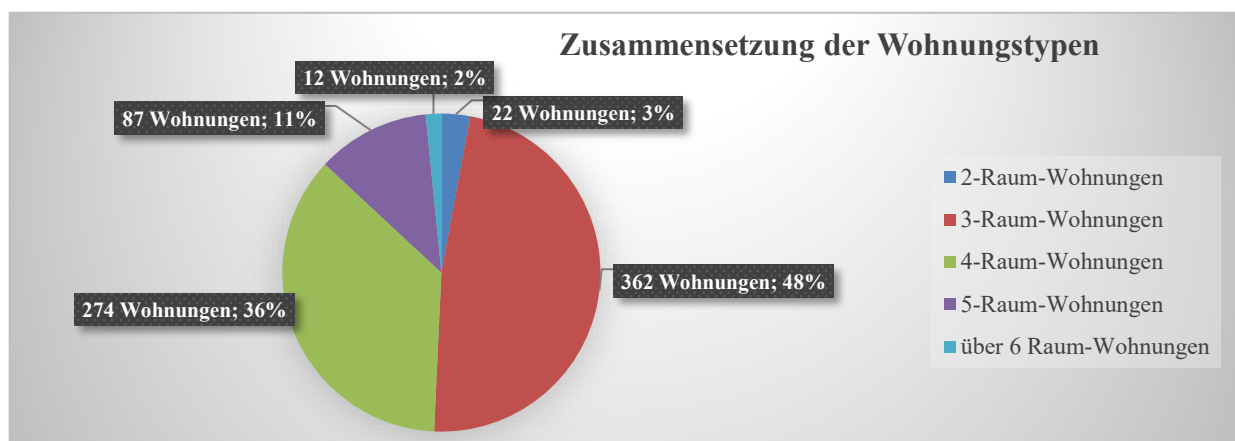
2.2 Bestandsbewirtschaftung

Die nachfolgende Aufstellung zeigt die Zusammensetzung des von der Genossenschaft zum 31.12.2025 bewirtschafteten Bestandes.

	Häuser	Wohn- einheiten	Gewerbliche Einheiten	Garagen	Stellplätze
31.12.2024	149	758	4	244	149
Abgang		-1			
Zugang					1
31.12.2025	149	757	4	244	150

Durch die Stilllegung einer Dachgeschosswohnung reduzierte sich die Zahl der Wohneinheiten um eine Wohnung. Die Wohnfläche beläuft sich damit auf insgesamt 50.721,54 m²; die Grundstücksflächen der Genossenschaft umfassen 87.368,00 m².

Die Struktur des Wohnungsbestandes ist auf die unterschiedlichen Bedarfe der Mitglieder ausgerichtet und umfasst sowohl 2-Raum-Wohnungen mit Küche als auch größere Wohnungen mit mehr als 6 Zimmern. Den Schwerpunkt des Bestandes bilden 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit Küche und Bad. Die differenzierte Betrachtung der Wohnungsarten zeigt, dass rund 48 % des Bestandes auf 2-Zimmer-Wohnungen entfallen, 36 % auf 3-Zimmer-Wohnungen und 2 % auf Wohnungen mit mehr als 6 Zimmern. Die nachfolgende Darstellung veranschaulicht die Zusammensetzung der Wohnungstypen im Einzelnen.



Ergänzend zum freifinanzierten Wohnungsbestand bewirtschaftete die Genossenschaft zum 31.12.2025 insgesamt 45 öffentlich geförderte Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 3.337,07 m². Der Belegungsbindung unterlagen zum Abschlussstichtag 31.12.2025 die nachstehend aufgeführten öffentlich geförderten 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 31.12.2025	45	



Hammerweg 6, 8, und 10 – Gartenseite



Rampenstraße 3 und 5

2.3 Modernisierung / Instandhaltung

Die Genossenschaft setzte im Geschäftsjahr 2025 die kontinuierliche Modernisierung und Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes fort, um dessen Attraktivität, Gebrauchstauglichkeit und Vermietbarkeit nachhaltig zu sichern. Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden insgesamt 1.874 T€ aufgewendet, nach 1.389 T€ im Vorjahr. Dies entspricht einem Aufwand von 36,95 € je m² Wohn- und Nutzfläche gegenüber 27,37 € je m² im Jahr 2024.

Im Rahmen der Bestandsentwicklung wurden im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 42 Einzelmodernisierungen durchgeführt; im Vorjahr waren es 30 Maßnahmen. Der hierfür angefallene Aufwand belief sich auf 1.346 T€ gegenüber 942 T€ im Jahr 2024.

Für laufende Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 527 T€ aufgewendet. Damit entfiel ein wesentlicher Teil der Gesamtaufwendungen auf Maßnahmen zur Sicherung des laufenden Bestands, während Modernisierungen zugleich der qualitativen Weiterentwicklung und dem langfristigen Werterhalt der Immobilien dienten.

Die im Geschäftsjahr 2025 durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen dienten sowohl der technischen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes als auch der Sicherung seiner nachhaltigen Nutzbarkeit. Neben der Erhaltung der Bausubstanz und der Anpassung an aktuelle Anforderungen tragen die Maßnahmen zur Stabilisierung der Vermietbarkeit und zur langfristigen Werthaltigkeit der Immobilien bei. Zugleich schaffen sie eine wesentliche Grundlage für die zukünftige Bestandsentwicklung der Genossenschaft.



2.4 Aktuelle Sanierungstätigkeit

Die Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden Mohrsmühlenweg 37/39 sowie St.-Thomas-Hohl 70/72 prägten das Berichtsjahr maßgeblich. Neben energetischen Optimierungen waren die Erweiterung und Anpassung der Balkone und Terrassen vorgesehen, um die Wohnqualität für die Mieterinnen und Mieter nachhaltig zu verbessern. Darüber hinaus erfolgte 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 wurden Abstellräume im Kellerbereich sowie ein Fahrradschuppen im Außenbereich errichtet.

Die Gesamtkosten der Maßnahmen wurden auf rund 2,7 Mio. € veranschlagt. Die Finanzierung erfolgt vollständig über Fremdkapital; hierfür wurden KfW-Darlehen in Höhe von insgesamt 2.360 T€ in Anspruch genommen. Die Höhe des Zuschusses für die Umbaumaßnahme wird derzeit noch durch den Energieberater ermittelt. Nach aktueller Prognose wird der veranschlagte Kostenrahmen voraussichtlich unterschritten; die derzeitigen Gesamtkosten belaufen sich auf rund 2.441 T€.

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 im Jahr 2025	381.674,86 €
Gesamtkosten bis zur Berichtserstattung	1.139.214,29 €

St.-Thomas-Hohl 70/72	
Angefallene Sanierungskosten im Jahr 2023	44.416,90 €
Angefallene Sanierungskosten im Jahr 2024	307.634,58 €
Angefallene Sanierungskosten im Jahr 2025	949.604,92 €
Gesamtkosten bis zur Berichtserstattung	1.301.656,40 €

Die Maßnahmen waren zum Ende des Berichtsjahres – mit Ausnahme noch ausstehender Nachbesserungsarbeiten – weitgehend abgeschlossen. Ziel war es, die Wohnqualität deutlich zu

erhöhen und zugleich den langfristigen Werterhalt der Gebäude zu sichern. Im Mittelpunkt standen dabei sowohl funktionale als auch gestalterische Verbesserungen. Besondere Bedeutung kam der Steigerung der Energieeffizienz im KfW-70-Standard zu, um den aktuellen Anforderungen gerecht zu werden und die Betriebskosten nachhaltig zu senken. Die erste Heizkostenabrechnung hat die erwarteten Einsparungen übertroffen.



Wie bereits im letzten Geschäftsbericht mitgeteilt, haben Vorstand und Aufsichtsrat im März 2025 die Durchführung weiterer energetischer Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden Stadionstraße 4 sowie Schillerring 27–39 beschlossen. Ziel dieser umfangreichen Maßnahmen ist die konsequente Umsetzung des Klimapfads bis 2045 mit dem Ziel der weitgehenden Klimaneutralität des Wohnungsbestandes.

Die Planungen wurden im Berichtsjahr weiter konkretisiert. Die aktuelle Kostenberechnung weist ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund 4.583 T€ aus. Die Umsetzung ist ab August 2026 vorgesehen und erfolgt in vier Bauabschnitten mit einer geplanten Gesamtdauer von etwa zwei Jahren.

Im Zuge der Maßnahme wurde entschieden, die Gebäude künftig an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Andernach anzuschließen. Ein entsprechender Versorgungsvertrag wurde bereits abgeschlossen. Die Wärmeversorgung erfolgt über das örtliche Hallenbad. Ziel dieser Entscheidung ist es, langfristig weitere Erfahrungen mit alternativen Energieformen zu gewinnen.

Die vorgesehene energetische Sanierungsmaßnahme umfasst eine bauliche und technische Modernisierung der Gebäude. Im Mittelpunkt stehen die Verbesserung der Gebäudehülle durch die Erneuerung der Dachflächen einschließlich Dämmung und Dacheindeckung, die Fassadendämmung sowie die Erneuerung von Fenstern und Türen. Ergänzend hierzu sind die Umstellung der Wärmeversorgung auf Fernwärme, die Anpassung der haustechnischen Anlagen

sowie die Erneuerung der Elektro- und Sanitärinstallationen vorgesehen. Darüber hinaus umfassen die Maßnahmen die Instandsetzung beziehungsweise den teilweisen Neubau von Balkonen, begleitende Instandsetzungsarbeiten in Wohnungen, Treppenhäusern und Nebenbereichen sowie die Neugestaltung der Außenanlagen. Ziel der Gesamtmaßnahme ist die nachhaltige Verbesserung der Energieeffizienz, der Wohnqualität und des langfristigen Werterhalts des Bestandes.



Für die Maßnahme ist die Beantragung von Fördermitteln vorgesehen (u. a. BAFA-Zuschüsse). Aufgrund der aktuellen Förderkulisse wird jedoch davon ausgegangen, dass die Zuschüsse im Verhältnis zum Gesamtinvestitionsvolumen vergleichsweise gering ausfallen.

Das Investitionsvolumen führt in den kommenden Jahren zu einer deutlichen Beanspruchung der Liquidität der Genossenschaft. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt unter Aufnahme von Fremdmitteln, wodurch sich die Kapitalbindung und die Zinsbelastung erhöhen werden. Eine sorgfältige Liquiditätssteuerung bleibt daher unerlässlich.

Im Hinblick auf die Mietentwicklung ist davon auszugehen, dass die durch die Modernisierungsmaßnahmen verursachten Kosten im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben anteilig auf die Mieten umgelegt werden können. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass durch die energetische Verbesserung der Gebäude eine Reduzierung der Energiekosten für die Nutzer erwartet wird, sodass sich die Gesamtbelastung für die Mitglieder mittelfristig stabilisieren kann. Die Genossenschaft wird dabei weiterhin auf eine sozialverträgliche Ausgestaltung der Mietanpassungen achten.

2.5 Klimaschutz und Klimaneutralität 2045

Auch im Berichtsjahr 2025 blieb der Klimaschutz ein zentrales Handlungsfeld der Genossenschaft. Vor dem Hintergrund steigender regulatorischer Anforderungen, langfristiger Klimaziele und der Notwendigkeit einer nachhaltigen Bestandsbewirtschaftung kommt der kontinuierlichen Reduzierung von Energieverbräuchen und Emissionen weiterhin hohe Bedeutung zu.

Die fortlaufende Beobachtung der klima- und energiebezogenen Kennzahlen bildet eine wesentliche Grundlage für die weitere Ausrichtung der Klimaschutzstrategie der Genossenschaft. Die Entwicklung der vergangenen fünf Jahre zeigt insgesamt eine rückläufige Tendenz beim klimabereinigten Energieverbrauch sowie bei den CO₂- und THG-Emissionen. Dies verdeutlicht, dass die bisher umgesetzten Maßnahmen zur energetischen Verbesserung des Bestandes zur Stabilisierung und schrittweisen Reduzierung der Verbrauchs- und Emissionswerte beitragen. Die nachfolgende Darstellung zeigt die wesentlichen Kennzahlen der letzten fünf Jahre.

Kennzahl	2025	2024	2023	2022	2021
Energieverbrauch in kWh/qm Wohn-/Nutzfläche (klimabereinigt)	127,0	127,9	134,9	142,7	155,7
Energieverbrauch in kWh/Wohnung (klimabereinigt)	8.466	8.521	8.943	9.456	10.291
CO ₂ -Ausstoß in kg/qm Wohn-/Nutzfläche (klimabereinigt)	22,6	22,6	24,2	25,6	27,9
CO ₂ -Ausstoß in kg/Wohnung (klimabereinigt)	1.508	1.508	1.601	1.695	1.841
THG-Ausstoß in kg/qm Wohn-/Nutzfläche (klimabereinigt)	27,0	27,0	28,8	30,5	33,2
THG-Ausstoß in kg/Wohnung (klimabereinigt)	1.798	1.798	1.909	2.021	2.196

Im Rahmen der in den vergangenen Jahren umgesetzten energetischen Maßnahmen hat die Genossenschaft den Einsatz alternativer Heizsysteme, insbesondere von Luft-Wärme-Pumpen, weiter vorangetrieben. Ergänzend hierzu wurden Photovoltaikanlagen installiert, um die Energieversorgung des Bestandes nachhaltiger auszurichten und die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern schrittweise zu verringern. Damit blieb der Klimaschutz auch im Berichtsjahr 2025 ein wesentlicher Bestandteil der Bestandsentwicklung der Genossenschaft.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Liegenschaften, die bereits auf alternative Beheizungssysteme umgestellt wurden.

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
St.-Thomaser-Hohl 70/72	2	9			X	X

Die Gesamtleistung der Photovoltaikanlagen in den drei Liegenschaften beträgt 94,0 kWp bei insgesamt 246 PV-Modulen.

Neben den technischen und baulichen Maßnahmen kommt auch dem Verhalten jedes Einzelnen für das Erreichen der Klimaschutzziele der Genossenschaft Bedeutung zu. Ein bewusster und ressourcenschonender Umgang mit Energie und Wasser im Alltag kann ebenso wie nachhaltige Verhaltensweisen im Wohnumfeld zur Reduzierung von Umweltbelastungen beitragen. Darüber hinaus unterstützen Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität die ökologische Weiterentwicklung des Bestandes. Ergänzend hierzu wird den Mieterinnen und Mietern in Zusammenarbeit mit der Klimawerkstatt Andernach ein Angebot für Balkonkraftwerke zur Verfügung gestellt, um zusätzliche Möglichkeiten für klimaschonendes Handeln auf individueller Ebene zu eröffnen.

Die dargestellten Maßnahmen und Kennzahlen verdeutlichen, dass die Genossenschaft den eingeschlagenen Klimapfad zur schrittweisen Reduzierung von Energieverbrauch und Emissionen konsequent weiterverfolgt. Klimaschutz bleibt damit ein wesentlicher Bestandteil einer nachhaltigen und zugleich wirtschaftlich tragfähigen Bestandsentwicklung. Auch in den kommenden Jahren sollen die energetische Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes sowie die Nutzung geeigneter Fördermöglichkeiten fortgesetzt werden, um das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 schrittweise zu erreichen.

2.6. Versicherungsschäden

Im Geschäftsjahr 2025 traten die zunehmenden Folgen des Klimawandels, insbesondere infolge von Extremwetterereignissen, erneut deutlich zutage. Vor diesem Hintergrund gewinnt die klimaangepasste Weiterentwicklung von Städten und Wohnungsunternehmen weiter an Relevanz, um durch vorausschauende Maßnahmen Schäden infolge von Starkregen oder anhaltender Trockenheit wirksam zu begrenzen.

Im Berichtsjahr wurden bei der Genossenschaft Versicherungsschäden in Höhe von 103.601,08 € verzeichnet und abgerechnet, im Vergleich zu 77.871,36 € im Vorjahr. Die folgende Statistik dokumentiert die Entwicklung der Schadensquoten der vergangenen fünf Jahre:

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 %
Schadenstatistik 2025 – Quote zum Stichtag 21.04.2026	40,97 %

Die Versicherungsprämie erhöhte sich im Jahr 2025 um 2,4 %.

2.7 Vermietungstätigkeit

Die Sollmieten für Mietwohnungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 100 T€ (Vorjahr 232 T€) auf 3.510 T€ erhöht. Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug im Geschäftsjahr 5,99 €/m² (Vorjahr 5,82 €/m²), während die Bruttokaltmiete bei 7,51 €/m² (Vorjahr 7,35 €/m²) lag. Diese Steigerung ist auf die durchgeführte Mieterhöhung sowie angepassten Wiedervermietungsmieten zurückzuführen.

Durchschnittsmieten je Quadratmeter Wohnfläche und Monat:

	2025 EUR/m ² p.m.	2024 EUR/m ² p.m.	2023 EUR/m ² p.m.
Nettokaltmiete	5,99	5,82	5,43
kalte Betriebskosten	1,52	1,53	1,47
Bruttokaltmiete	7,51	7,35	6,90

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 2023 auf 2024 um 24 Cent auf 6,63 €/m² gestiegen. Dies ist ein Anstieg um 3,7 %, der damit oberhalb 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 €/m² nettokalt. Fortgeschrieben mit dem Mietanstieg aus dem Verbraucherpreisindex ergibt sich für 2024 bundesweit über alle Wohnungsbestände eine Durchschnittsmiete von 7,60 €/m². Damit liegen die Nettokaltmieten in den Beständen des GdW 0,97 €/m² unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten aller Vermieter. Letztere sind im Verlauf des Jahres 2024 um 2,2 % bzw. um 16 Cent/m² gestiegen. Das bedeutet: Bei einer Wohnfläche von 70 m² zahlten Mieterhaushalte in Wohnungen der GdW-Unternehmen somit 815 Euro weniger als der Durchschnitt aller Mieterhaushalte. Die Unterschiede nach Regionen und Wohnungssegmenten sind hier selbstverständlich groß.⁴

Am 31.12.2025 standen bei der Genossenschaft insgesamt 16 Wohnungen (Vorjahr 26 Wohnungen) leer, was einer Leerstandsquote von 2,1 % (Vorjahr 3,4 %) entspricht. Die Gründe für den Leerstand waren wie folgt:

⁴ Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW

- Instandsetzung / Modernisierung: 12 Wohnungen
- Mieterwechsel / Neuvermietung: 4 Wohnungen

Die Fluktuationsquote im Wohnungsbestand lag bei 7,5 % (Vorjahr 8,4 %). Die Ursachen für die Fluktuation waren:

- Tod des Mieters: 14 Fälle
- Umzug in ein Seniorenheim: 10 Fälle
- Sonstiges: 7 Fälle
- Erwerb eines Eigenheims/Eigentumswohnung: 6 Fälle
- Wegzug aus Andernach: 6 Fälle
- Umzug innerhalb der Genossenschaft: 2 Fälle
- Neuer Partner: 1 Fall
- Trennung vom Partner: 1 Fall
- Wohnung zu klein: 1 Fall

Insgesamt führten „persönliche“ und „private“ Gründe zu 48 Kündigungen (Vorjahr 59).

Die Mietausfälle beliefen sich im Jahr 2025 auf 8 T€ (Vorjahr 33 T€), während die Erlösschmälerungen von 101 T€ auf 103 T€ anstiegen.

Zum 1. Januar 2025 sowie zum 1. Februar 2025 wurden für die Häuser des Mehrgenerationenhauses Mieterhöhungen umgesetzt. Hieraus ergaben sich monatliche Mehreinnahmen in Höhe von 3.477,88 €.

Die Herausforderungen infolge gestiegener Kosten und gesetzlicher Vorgaben bestehen weiterhin fort. Zur Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität und zur Finanzierung künftiger Maßnahmen wurde für den freifinanzierten Wohnungsbestand zum 1. Januar 2027 eine allgemeine Mieterhöhung in Höhe von 5 % beschlossen. Darüber hinaus ist eine moderate Anpassung der Garagen- und Stellplatzmieten vorgesehen. Im öffentlich geförderten Wohnungsbestand erfolgt zum 1. Juni 2026 eine Anpassung der Kostenmiete mit einer monatlichen Erhöhung um insgesamt 1.139,50 €.

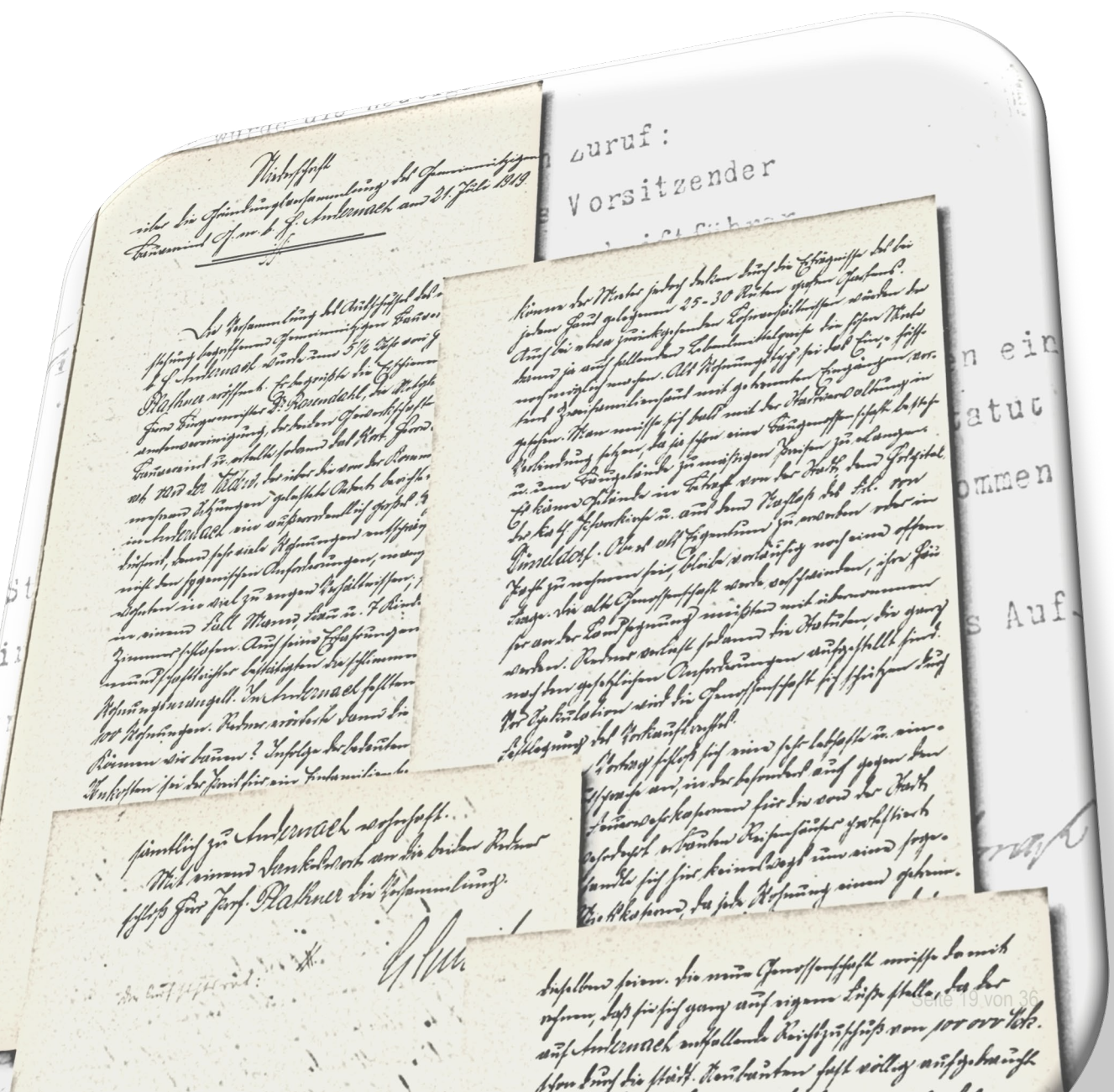
Die eingeleiteten Mietanpassungen tragen den gestiegenen Energie- und Lebenshaltungskosten sowie den gesetzlichen Anforderungen zur Erreichung der Klimaschutzziele Rechnung.

2.8 Mitgliedswesen

Im Geschäftsjahr 2025 sind 73 Mitglieder (Vorjahr 89 Mitglieder) in die Genossenschaft eingetreten. 65 Mitglieder (Vorjahr 63 Mitglieder) sind aus der Genossenschaft ausgeschieden. Die Mitgliederzahl stieg leicht auf 1.297 Mitglieder (Vorjahr 1.289 Mitglieder). Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beläuft sich am Stichtag auf 2.383 T€ (Vorjahr 2.558 T€).

Die Anzahl der gezeichneten Geschäftsanteile entwickelte sich wie folgt:

	2025	2024	2023
Stand am Anfang des Jahres	8.536	8.483	8.664
Zugänge	205	239	180
Abgänge	-790	-186	-361
Stand zum Ende des Jahres	7.951	8.536	8.483



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:

	2025 TEUR	2024 TEUR	Veränderung zum Vorjahr in TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.631	4.411	220
Bestandsveränderung	-6	125	-131
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	4	-4
Gesamtleistungen	4.625	4.540	85
Andere betriebliche Erträge	150	124	26
Betriebsleistungen	4.775	4.664	111
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.676	2.082	594
Personalaufwand	450	417	33
Abschreibungen (planmäßig)	803	751	52
Andere betriebliche Aufwendungen	198	228	-30
Zinsaufwand	297	261	36
Gewinnunabhängige Steuern	79	88	-9
Aufwendungen für die Betriebsleistungen	4.503	3.827	676
Betriebsergebnis	272	837	-565
Beteiligungs- und Finanzergebnis	3	14	-11
Neutrales Ergebnis	10	-13	23
Ergebnis vor Ertragsteuern	285	838	-553
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0
Jahresüberschuss	285	838	-553

Das Betriebsergebnis hat sich um 565 T€ auf 272 T€ vermindert. Diese Entwicklung resultiert aus einer Erhöhung der Einnahmen aus Betriebsleistungen um 111 T€ bei gleichzeitig deutlich gestiegenen Aufwendungen in Höhe von 676 T€.

Die anfallenden Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Sanierungskosten für einzelne Wohnungen, Gebäude und Außenanlagen sowie die Anforderungen aus den Verkehrssicherungspflichten führen zu einer erheblichen Bindung der verfügbaren liquiden Mittel. Weitere größere Sanierungsmaßnahmen werden daher unter Berücksichtigung der aktuellen Ertragslage der Genossenschaft geplant und umgesetzt.

Das Geschäftsjahr endete mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 285 T€. Unter Einbeziehung des Gewinnvortrages aus dem Jahr 2024 über 313 T€ sowie der Bildung von satzungsgemäßen und freiwilligen Rücklagen in Höhe von 229 T€ beträgt der ausgewiesene Bilanzgewinn nunmehr 369 T€. Für das Geschäftsjahr 2026 wird ein Ergebnis erwartet, das 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	2025		2024		Veränderung zum Vorjahr
	TEUR	%	TEUR	%	in T€
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	2	0,0	6	0,1	-4
Sachanlagen	28.980	91,9	28.015	91,5	965
Finanzanlagen	0	0,0	0	0,0	0
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	6	0,1	86	0,3	-80
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.093	3,5	1.099	3,6	-6
Flüssige Mittel	759	2,4	995	3,2	-236
Übrige Aktiva	666	2,1	414	1,3	252
Bilanzsumme - Gesamtvermögen	31.506	100,0	30.615	100,0	891

Kapitalstruktur	2025		2024		Veränderung zum Vorjahr
	TEUR	%	TEUR	%	in T€
Eigenkapital					
Langfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	2.383	7,6	2.558	8,4	-175
Ergebnisrücklagen	12.075	38,3	11.846	38,7	229
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	318	1,0	313	1,0	5
Kurzfristig					
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und aus gekündigten Geschäftsanteilen	234	0,7	52	0,2	182
Vorgesehene Dividende	51	0,2	51	0,2	0
Fremdkapital					
Langfristig					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	14.696	46,6	13.623	44,5	1.073
Kurzfristig					
Rückstellungen	68	0,2	63	0,2	5
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10	0,1	16	0,1	-6
Erhaltene Anzahlungen	1.078	3,4	1.005	3,2	73
Übrige Verbindlichkeiten	593	1,9	1.088	3,5	-495
Bilanzsumme – Gesamtkapital	31.506	100,0	30.615	100,0	891

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 891 T€ auf 31.506 T€ erhöht. Bei den immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen standen den Investitionen von 1.764 T€ (Vorjahr 2.820 T€) die Abgänge und die planmäßige Abschreibung von 813 T€ (Vorjahr 750 T€) gegenüber. Bei den Finanzanlagen in Höhe von 330,00 € handelt es sich um eine Beteiligung an einer Genossenschaftsbank. Unter den unfertigen Leistungen mit 1.090 T€ (Vorjahr 1.096 T€) werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 242 T€ (Vorjahr 747 T€) erhöht. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote laut Bilanz auf 47,8% im Vergleich zum Vorjahr mit 48,4%.

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 2025 vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft wesentlich beeinträchtigen könnten, sind derzeit nicht erkennbar. Auch für das Geschäftsjahr 2025 und die überschaubare Zukunft bestehen keine Hinweise auf bestandsgefährdende Risiken.

Ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmenssteuerung ist ein der Größe und Struktur der Genossenschaft entsprechendes Risikomanagementsystem. Es dient der frühzeitigen Erkennung negativer Entwicklungen, der Bewertung bestandsgefährdender Risiken und der Einleitung geeigneter Gegenmaßnahmen.

Die Geschäftsleitung informiert den Vorstand regelmäßig über Plankosten, Belegung, Sollmieten, Fluktuation, wesentliche Kennzahlen sowie die Entwicklung langfristiger Verbindlichkeiten. Ergänzend erfolgt eine Berichterstattung im Rahmen des jährlichen Betriebsvergleichs. Die Ergebnisse werden in gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat erörtert.

Interne Kontrollen werden fortlaufend durch den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates durchgeführt. Ergänzend wird die Geschäftstätigkeit im Rahmen der jährlichen Prüfung durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, überwacht.

Der Vorstand beobachtet die Entwicklungen auf den regionalen Wohnungsmärkten fortlaufend. Zur Begrenzung von Risiken richtet die Genossenschaft ihre Geschäftstätigkeit weiterhin auf

Erweiterung, Erhaltung, Pflege und Modernisierung des Wohnungsbestandes aus. Die stabile Nachfrageentwicklung setzte sich auch 2025 fort; Leerstandsrisiken werden daher weiterhin als gering eingeschätzt.

Das bestehende Forderungsmanagement gewährleistet eine kontinuierliche Überwachung der Zahlungseingänge und ein zeitnahes Reagieren auf mögliche Ausfälle. Insgesamt wird das Risiko von Forderungsausfällen weiterhin als gering eingeschätzt.

Das wirtschaftliche Umfeld der Immobilienbranche bleibt von erheblichen Unsicherheiten geprägt. Insbesondere gestiegene Baukosten und das erhöhte Zinsniveau wirken sich weiterhin auf Neubau-, Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aus.

Auch Veränderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen können Risiken für die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft mit sich bringen. Solche Entwicklungen werden im Rahmen der Vorstandssitzungen fortlaufend beobachtet und bewertet.

4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Der Wohnungsmarkt bleibt durch eine strukturell hohe Nachfrage und rückläufige Neubautätigkeit geprägt. Daraus ergeben sich weiterhin stabile Rahmenbedingungen für die Bewirtschaftung des eigenen Bestands.

Die langfristige Entwicklung und Modernisierung des Wohnungsbestandes erweist sich als zukunftsorientiert. Energetische Sanierungen tragen dabei sowohl zur Erfüllung klimapolitischer Anforderungen als auch zur Steigerung von Attraktivität und Werthaltigkeit der Immobilien bei. Fortschreitende Digitalisierung und die Optimierung interner Prozesse bieten zusätzliche Potenziale zur Effizienzsteigerung und zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit.

Insgesamt bestehen vor dem Hintergrund stabiler Nachfrage, werthaltiger Bestände und gezielter Investitionen weiterhin gute Voraussetzungen für eine positive wirtschaftliche Entwicklung.

4.3 Finanzinstrumente

Die Genossenschaft verzichtet auch im Geschäftsjahr 2025 auf risikoreiche Finanztransaktionen und Sicherungsgeschäfte. Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt weiterhin branchenüblich langfristig und überwiegend mit langfristigen Zinsfestschreibungen.

Im Rahmen des Risikomanagements wird die Entwicklung der Kapitalmärkte kontinuierlich beobachtet. Die Finanzierungsstrategie wird bei Bedarf angepasst; Umschuldungen werden abhängig von der Zinsentwicklung gezielt zur Optimierung bestehender Finanzierungskonditionen eingesetzt.

5. Prognosebericht

Die Genossenschaft hält an ihrem Grundsatz fest, den Wohnungsbestand durch kontinuierliche Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen langfristig zu sichern. Mit technisch einwandfreien Wohnungen in nachgefragten Lagen ist sie auch künftig gut aufgestellt.

Angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt ist auch in den kommenden Jahren von einer stabilen Nachfrage auszugehen. Rückläufige Neubautätigkeit sowie steigende Bau- und Finanzierungskosten verstärken die Bedeutung gut gepflegter Bestände in attraktiven Lagen.

Die geplanten Investitionen in die energetische und technische Modernisierung sichern langfristig die Attraktivität der Wohnungen und leisten zugleich einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft bleibt durch ein konservatives Finanzierungsmanagement geprägt. Langfristige Finanzierungsstrukturen und eine vorsichtige Investitionspolitik sichern eine stabile Finanzierungsbasis.

Basierend auf dem bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres sowie den Planungsrechnungen erwartet der Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 eine stabile Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Bestandsgefährdende Risiken sind derzeit nicht erkennbar.

Für das Geschäftsjahr 2026 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von rund 227 T€ prognostiziert.

Andernach, 29. 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 eingetragene Genossenschaft

GnR 10122 beim Amtsgericht Koblenz

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		1.576,51	6.086,51
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.471.234,01		27.497.379,07
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	271.521,59		286.172,59
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	193.281,33		193.281,33
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	43.557,69	28.979.594,62	37.705,69
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		330,00	330,00
Anlagevermögen insgesamt		28.981.501,13	28.020.955,19
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.090.261,47		1.095.821,05
Andere Vorräte	2.481,98	1.092.743,45	3.015,51
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	20.460,57		23.432,17
Sonstige Vermögensgegenstände	73.953,05	94.413,62	62.871,41
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	759.142,58		995.228,35
Bausparguthaben	575.252,79	1.334.395,37	413.217,49
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.003,50	582,36
Bilanzsumme		31.506.057,07	30.615.123,53

Passiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
<u>Eigenkapital</u>			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	200.100,00		52.200,00
der verbleibenden Mitglieder	2.383.212,00		2.557.800,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	33.900,00	2.617.212,00	0,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.975.000,00		3.946.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 29.000,00 €			(84.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	2.700.000,00		2.700.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	5.400.000,00	12.075.000,00	5.200.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 200.000,00 €			(700.000,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	313.042,46		310.219,23
Jahresüberschuss	285.451,90		837.637,23
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-229.000,00	369.494,36	-784.000,00
Eigenkapital insgesamt		15.061.706,36	14.819.856,46
<u>Rückstellungen</u>			
Sonstige Rückstellungen		68.445,14	63.434,10
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.804.621,24		12.583.063,84
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	901.464,80		1.055.742,30
Erhaltene Anzahlungen	1.077.634,97		1.004.790,85
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.739,82		23.320,36
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	543.525,46		1.048.045,98
Sonstige Verbindlichkeiten	18.919,28	16.375.905,57	16.869,64
Bilanzsumme		31.506.057,07	30.615.123,53

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2025

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse		
aus Bewirtschaftungstätigkeit	4.630.571,07	4.410.509,28
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	5.559,58	125.353,32
Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	3.672,00
Sonstige betriebliche Erträge	169.279,27	127.657,84
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	2.676.419,83	2.081.789,46
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	352.107,14	329.732,39
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>97.994,87</u>	87.789,80
davon für Altersversorgung: 11.608,00 €		(11.058,00)
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	802.484,17	750.763,81
Sonstige betriebliche Aufwendungen	207.571,78	244.969,69
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.420,66	14.413,20
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	296.502,06	261.127,78
Ergebnis nach Steuern	364.631,57	925.432,71
Sonstige Steuern	79.179,67	87.795,48
Jahresüberschuss	285.451,90	837.637,23
Gewinnvortrag	313.042,46	310.219,23
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	229.000,00	784.000,00
Bilanzgewinn	369.494,36	363.856,46

Anhang

Allgemeine Angaben

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

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

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Im Vergleich zum Vorjahr wurden die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie die Gliederung nicht verändert.

Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurden die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear über die Gesamtnutzungsdauer von 5 Jahren vorgenommen.

Das gesamte Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibung bewertet. Für Sachanlagenzugänge des Geschäftsjahres 2025 wurden als Anschaffungs- oder Herstellungskosten (Fremdkosten) aktiviert. Kosten für begleitende Instandhaltungsmaßnahmen wurden 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 erfolgen linear unter Zugrundelegung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden nach der Restnutzungsdauermethode abgeschrieben. Dabei wird für Altbauten (Bezugsfertigkeit vor dem 20. Juni 1948) eine Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren und für Neubauten (Bezugsfertigkeit nach dem 20. Juni 1948) von 80 Jahren zugrunde gelegt. Bei einzelnen modernisierten Objekten wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf Grundlage der durchgeführten Maßnahmen neu festgelegt.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten werden linear mit Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren vorgenommen.

Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear über eine Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von über 250,00 € bis 1.000,00 € werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre 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  Anlagenspiegel ersichtlich:

Entwicklung des Anlagevermögens 2025	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2025	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge mit Restbuchwert	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2025	Abschreibungen (kumulierte) zum 01.01.2025	Abschreibungen des GJ	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit Abgängen	Abschreibungen (kumulierte) zum 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2025	Buchwert zum 31.12.2024 (Vorjahr)
Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Software	55.109,71 €	0,00 €	0,00 €	55.109,71 €	49.023,20 €	4.510,00 €	0,00 €	53.533,20 €	1.576,51 €	6.086,51 €
Sachanlagen										
Grundstücke mit Wohnbauten	43.573.885,51 €	1.744.487,25 €	0,00 €	45.318.372,76 €	16.076.506,44 €	770.632,31 €	0,00 €	16.847.138,75 €	28.471.234,01 €	27.497.379,07 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.003.506,81 €	0,00 €	0,00 €	1.003.506,81 €	717.334,22 €	14.651,00 €	0,00 €	731.985,22 €	271.521,59 €	286.172,59 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	193.281,33 €	0,00 €	0,00 €	193.281,33 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	193.281,33 €	193.281,33 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	247.280,80 €	19.158,61 €	11.181,20 €	255.258,21 €	209.575,11 €	12.690,86 €	10.565,45 €	211.700,52 €	43.557,69 €	37.705,69 €
Summe Sachanlagen	45.017.954,45 €	1.763.645,86 €	11.181,20 €	46.770.419,11 €	17.003.415,77 €	797.974,17 €	10.565,45 €	17.790.824,49 €	28.979.594,62 €	28.014.538,68 €
Finanzanlagen										
Andere Finanzanlagen	330,00 €	0,00 €	0,00 €	330,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	330,00 €	330,00 €
Anlagenvermögen insgesamt	45.073.394,16 €	1.763.645,86 €	11.181,20 €	46.825.858,82 €	17.052.438,97 €	802.484,17 €	10.565,45 €	17.844.357,69 €	28.981.501,13 €	28.020.955,19 €

Umlaufvermögen

Bei den unfertigen Leistungen handelt es sich um die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten. Sie enthalten Fremd- und Eigenleistungen des Unternehmens (Hausmeister-/Hauswartkosten, Reinigungskraft). Sie sind zu den Anschaffungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips angesetzt. 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. Es wurde das Fifo-Verfahren angewendet.

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

Das Guthaben bei Kreditinstituten und das Bausparguthaben sind mit ihren Nominalbeträgen angesetzt.

Sonstige Rückstellungen

Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten wurden ausschließlich gemäß § 249 Absatz 1 HGB gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt, sind ausreichend bemessen und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken.

Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr bestehen für mögliche Kosten nach dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz in Höhe von 10.981,59 €. Auf eine Abzinsung dieses Betrages gemäß § 253 HGB wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Verbindlichkeiten

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 31.12.2025	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
		Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	20.460,57 €	5.921,75 €	6.306,89 €
Sonstige Vermögensgegenstände	73.953,05 €	0,00 €	0,00 €
	94.413,62 €	5.921,75 €	6.306,89 €

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind. Enthalten sind Forderungen aus Schadensfällen gegenüber Versicherungen in Höhe von 12.610,61 €, Rückforderungsansprüche gegenüber Handwerksunternehmen aus Umsatzsteuerbeträgen im Zusammenhang mit Rechnungen für die PV-Anlage in Höhe von 14.748,90 €, eine Forderung aus der Doppelzahlung zweier Rechnung in Höhe von insgesamt 7.744,52 € sowie ein Zuschuss des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) in Höhe von 6.031,00 €.

Die sonstigen Rückstellungen stellen sich wie folgt dar:

Rückstellung für	
Prüfung	21.000,00 €
CO2-Kosten für Mieter mit Etagenheizungen	19.217,34 €
Jahresabschlusskosten	11.200,00 €
Urlaub	8.622,80 €
Mitgliederversammlung	3.000,00 €
Jubiläumsaufwendungen	2.805,00 €
Steuerberatungskosten	2.600,00 €

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

	31.12.2025 €	<= 1 Jahr €	> 1 Jahr €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon > 5 Jahre €	Gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.804.621,24 (12.583.063,84)	661.467,25 (746.211,47)	13.143.153,99 (11.836.852,37)	2.639.315,78 (2.598.071,68)	10.503.838,21 (9.238.780,69)	13.804.621,24 (12.583.063,84)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	901.464,80 (1.055.742,30)	158.302,56 (154.231,29)	743.162,24 (901.511,01)	572.106,24 (614.031,48)	171.056,00 (287.479,53)	901.464,80 (1.055.742,30)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.077.634,97 (1.004.790,85)	1.077.634,97 (1.004.790,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.739,82 23.320,36)	29.739,82 (23.320,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	543.525,46 (1.048.045,98)	543.525,46 (1.048.045,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	18.919,28 (16.869,64)	18.919,28 (16.869,64)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten insgesamt	16.375.905,57 (15.731.832,97)	2.489.589,34 (2.993.469,59)	13.886.316,23 (12.738.363,38)	3.211.422,02 (3.212.103,16)	10.674.894,21 (9.526.260,22)	14.706.086,04 (13.638.806,14)	

GPR = Grundpfandrechte

() = Vorjahreszahlen

Sonstige Angaben

Am 31.12.2025 bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 74 T€ für Investitionen in das Sachanlagevermögen, aufgrund bestehender Sanierungsmaßnahmen. Diese finanziert die Genossenschaft durch die Aufnahme langfristiger Fremdmittel.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	3	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 2025	1.289	8.536
Zugang 2025	73	205
Abgang 2025	-65	-790
Ende 2025	1.297	7.951

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 174.588,00 € 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 a.D. Achim Hütten, Stellvertreter

Dipl.-Ing. Klaus Gesell

Bürgermeister Claus Peitz

Elisabeth Thiem

Stephan Fischer

Andrea Wenghoefer

Mitglieder des Vorstandes

Olga Frank, Hauptamtliches Vorstandsmitglied

Valeska Ludwig-Leinen, Nebenamtliches Vorstandsmitglied

Franz Masfelder, Nebenamtliches Vorstandsmitglied

Alfred Severin, Nebenamtliches Vorstandsmitglied

Nachtragsbericht

Die möglichen mittel- und langfristigen Auswirkungen des im Frühjahr 2026 ausgebrochenen Krieges im Nahen Osten, insbesondere im Iran, auf die Inflationsentwicklung sowie auf damit verbundene Zins- und Kostensteigerungen – insbesondere bei der Beschaffung von fossilen Energieträgern und Baumaterialien – können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht verlässlich abgeschätzt werden.

Andernach, 26. Mai 2026

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 im Berichtsjahr vollumfänglich wahrgenommen und die Geschäftsführung der Genossenschaft überwacht. In regelmäßigen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat durch den Vorstand über die Entwicklung der einzelnen Geschäftsfelder sowie über die laufenden Projekte umfassend unterrichten lassen. Die nach der Satzung vorgesehenen Angelegenheiten wurden beraten und – soweit erforderlich – entsprechende Beschlüsse gefasst.

Schwerpunkte der Beratungen waren insbesondere:

- die Liquiditätsübersicht für das Jahr 2025 sowie die Budgetplanung für das Jahr 2026,
- das langfristige Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 sowie entsprechende Maßnahmen zum Klimaschutz,
- Investitionen in den Bestand und strategische Entscheidungen über zukünftige Investitionen,
- die Begleitung und Überwachung der Sanierungsmaßnahmen im Mohrsmühlenweg 37/39 sowie in der St.-Thomaser-Hohl 70/72,
- die Planung weiterer zukünftiger Sanierungsmaßnahmen.

Zur Wahrnehmung seiner Aufgaben ist der Rechnungsprüfungsausschuss des Aufsichtsrates im Berichtsjahr zweimal zusammengetreten. Dabei wurden Prüfungen im Bereich der Buchhaltung durchgeführt, insbesondere die Prüfung des Jahresabschlusses 2024 sowie stichprobenartige Belegprüfungen. Beanstandungen ergaben sich hierbei nicht.

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist weiterhin als gesichert zu beurteilen. Rentabilität und Liquidität sind zufriedenstellend.

Der Jahresabschluss 2024 wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. geprüft; ein schriftlicher Prüfungsbericht liegt vor. Der zu beschließende Jahresabschluss 2025 wird in der zweiten Jahreshälfte 2026 vom Verband geprüft. Über das Ergebnis wird der Aufsichtsrat in der nächsten Mitgliederversammlung berichten.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung,

- den Jahresabschluss unter Billigung der Vorwegzuweisung festzustellen,
- satzungsgemäß eine Dividende in Höhe von 2 % auf die Geschäftsanteile auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.

Abschließend spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank für den engagierten Einsatz im Geschäftsjahr 2025 aus.

Andernach, 03.06.2026

gez. Oberbürgermeister a.D. Achim Hütten

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzende



Geschäftsstelle:

Karolingerstraße 48

56626 Andernach

Telefon (0 26 32) 96 37 -0

www.bauverein-andernach.de

E-Mail: info@bauverein-andernach.de

*gut und
sicher wohnen!*