

**Gemeinnütziger Bauverein eG**

**Baedekerstraße 21**

**56073 Koblenz**

**Telefon 0261 / 42259**

**Telefax 0261 / 46112**

**Bericht des Vorstandes**

**für das Geschäftsjahr vom**

**1. Januar bis 31. Dezember 2023**

**Inhaltsverzeichnis:**

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen .....	3
1.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen der Genossenschaft .....	3
1.2. Geschäftsentwicklung .....	3
1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren .....	5
2. Darstellung der Lage .....	6
2.1. Ertragslage .....	6
2.2. Finanzlage .....	6
2.3. Vermögenslage .....	7
3. Risikobericht .....	8
3.1. Risikomanagement .....	8
3.2. Risiken der künftigen Entwicklung .....	8
3.3. Chancen der künftigen Entwicklung .....	9
3.4. Finanzinstrumente .....	9
4. Prognosebericht .....	9

## **1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen**

### **1.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen der Genossenschaft**

Unsere Genossenschaft ist aufgrund des Steuerreformgesetzes - als Vermietungsgenossenschaft - wie bisher steuerbefreit. Dies bedeutet, dass das Vermietungsgeschäft weiterhin steuerfrei bleibt.

Lediglich die Einnahmen aus Nebengeschäften unterliegen der partiellen Steuerpflicht. Eine volle Steuerpflicht entsteht erst, wenn die Einnahmen aus nicht begünstigten Geschäften 10% der gesamten Einnahmen überschreiten.

Die aktuelle Satzung ist die Ausgabe November 1997 - zuletzt geändert am 24.08.2001.

Für die Mitgliederversammlung in 2024 ist eine Neufassung der Satzung vorgesehen.

Die letzte Prüfung der Genossenschaft durch den Prüfungsverband erfolgte in der Zeit vom 22. Mai – 16. Juni 2023 - Prüfungsnummer RW - 91396 - 0101 - 2022.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist angespannt bei großer Nachfrage nach preiswerten sowie kleinen Wohnungen.

### **1.2. Geschäftsentwicklung**

Auch aufgrund der vergleichsweise günstigen Durchschnittsmiete ist die Vermietungssituation insgesamt stabil. Bei öffentlich geförderten Wohnungen wurden keine Freistellungen von der Belegungsbindung beantragt.

Die unmittelbare Weitervermietung nach Rückgaben von Wohnungen ist oftmals nach wie vor nicht möglich. Verstärkt müssen zuvor bauliche Maßnahmen oder Schönheitsreparaturen durchgeführt werden.

Wir verfolgen weiterhin die Verbesserung des Hausbestandes auch durch Modernisierungen einzelner Wohnungen, allgemeiner und energetischer Gebäudemaßnahmen sowie Wohnumfeldgestaltung.

Bestandsentwicklung

Am 31. Dezember 2023 verfügte die Genossenschaft über

38	Häuser
331	Wohnungen (287 freifinanziert / 44 preisgebunden)
2	eigengenutzte Einheiten (Geschäftsstelle)
4	Gewerbeobjekte
40	Garagen
59	Stellplätze
23.130	Wohn/Nutzfläche ( m <sup>2</sup> )

Der Schwerpunkt des Wohnungsbestandes liegt in Koblenz.

Bestandsbewirtschaftung / Modernisierung

Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung bildet die nachhaltige und zukunftsgerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes weiterhin den Schwerpunkt der Aktivitäten des Unternehmens.

Zur Sicherung der Vermietbarkeit des Bestandes wurden im Geschäftsjahr 2023 insgesamt € 697.128 ausgegeben, davon für:

Instandhaltung	€ 263.656
Modernisierung	€ 433.472
	€ 697.128

Die Modernisierung betraf im Wesentlichen die umfassende Vollmodernisierung von 5 Wohnungen und Teilmodernisierungen von 21 Wohnungen sowie die Dämmung der oberen Geschossdecke eines Hauses.

Der hydraulische Abgleich der Zentralheizungsanlagen wurde beauftragt, doch mangels Kapazitäten der Fachunternehmen noch nicht durchgeführt.

Durch Sachverständige wird der gesamte Bestand der Genossenschaft analysiert und der weitere Verlauf der Sanierungen festgelegt.

Neben der laufenden Bestandserhaltung und Modernisierung werden derzeit vorrangig die gesetzlichen Auflagen wie die Wärmedämmung der obersten Geschossdecke zu erfüllen sein sowie ergänzende energieeinsparende Maßnahmen.

Zum Erhalt bzw. Sanierung des Objekts Otto-Falckenberg-Straße 29 wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben.

Mietentwicklung

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete der Wohnungen beläuft sich auf 4,77 €/qm gegenüber 4,72 €/qm dem Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen haben sich von € 17.959 auf € 12.137 in 2023 verringert.

Der Schwerpunkt der Erlösschmälerungen sind hauptsächlich Leerstände bei Mieterwechsel und Modernisierung.

Eine mögliche Erweiterung des Bestandes kann mit vorhandenen flüssigen Mitteln sowie branchenüblich fremdfinanziert werden.

Geschäftsergebnis

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss von T€ 251 erwirtschaftet gegenüber einem Jahresüberschuss von T€ 340 in 2022.

Zusammenfassend ist die Entwicklung des Unternehmens als positiv zu beurteilen. Die Erwartungen sind weitgehend erfüllt worden.

Das Geschäftsergebnis ist in Höhe der Instandhaltung von 697 T€ (590 T€) belastet.

**1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren**

	in	2023	2022	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	89,1	90,20	87,95	89,22	89,09
Cashflow	T€	401	489	420	567	420
Gesamtmiete mtl.	€/qm	4,89	4,82	4,73	4,65	4,61
Instandhaltungskosten mtl.	€/qm	2,51	2,13	2,14	1,63	2,59
Fluktuationsquote	%	3,93	6,34	6,95	8,16	9,97
Leerstandsquote WE	%	1,21	0	2,42	2,42	1,21
davon maßnahmenbedingt	Stk.	4	0	5	4	2

## 2. Darstellung der Lage

### 2.1. Ertragslage

Das im Geschäftsjahr 2023 erzielte Ergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Betriebsergebnis	+ 226	+ 330	- 104
Finanzergebnis	+ 25	0	+25
Neutrales Ergebnis	0	+10	- 10
Steuern vom Einkommen	0	0	0
Jahresüberschuss	<u>+ 251</u>	<u>+ 340</u>	<u>-89</u>

Das Betriebsergebnis ist im Wesentlichen durch das Hauswirtschaftsergebnis geprägt und hat sich um T€ 89 verringert - aufgrund der nur geringfügig erhöhten Erlöse, gesteigener Hausbewirtschaftungskosten sowie sonstigen betriebliche Aufwendungen.

Für 2024 wird sich möglicherweise aufgrund der zu erwartenden Investitionen in den Gebäudebestand ein Jahresfehlbetrag ergeben.

### 2.2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern nach wie vor gewünschten und als angemessen angesehene Dividende von 4 % weiter Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel zur Verfügung stehen für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr gegeben und wird nach derzeitigem Stand auch zukünftig gegeben sein.

Für die Baumaßnahme Otto-Falckenberg-Str. 29 sind ausreichend Rücklagen vorhanden bzw. ist die Finanzierbarkeit der Maßnahme gegeben.

## 2.3. Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens aus:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b><u>Vermögensstruktur</u></b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0,0	0	0,0	0
Sachanlagen	4.768	61,6	4.917	66,6	-149
<b>Umlaufvermögen</b>					
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen / andere Vorräte	516	6,7	458	6,2	+58
Flüssige Mittel	2.408	31,1	1.936	26,2	+472
Übrige Aktiva	47	0,6	73	1,0	-27
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>7.739</b>	<b>100</b>	<b>7.384</b>	<b>100</b>	<b>+355</b>
<b><u>Kapitalstruktur</u></b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben (verbleibende Mitglieder)	510	6,6	506	6,8	+4
Ergebnisrücklagen	6.351	82,1	6.082	82,4	+269
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	30	0,4	70	1,0	-40
	6.891	89,1	6.658	90,2	+233
<b>Fremdmittel</b>					
<b>Langfristig</b>					
Verbindlichkeiten	0	0,0	0	0,0	0
<b>Kurzfristig</b>					
Rückstellungen	54	0,7	52	0,7	+2
Erhaltene Anzahlungen	563	7,2	528	7,1	+35
Übrige Verbindlichkeiten	231	3,0	146	2,0	+85
	848	10,9	726	9,8	+122
<b>Gesamtkapital</b>	<b>7.739</b>	<b>100</b>	<b>7384</b>	<b>100</b>	<b>+355</b>

Damit beträgt das Anlagevermögen unseres Unternehmens 61,6% der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital finanziert.

Das langfristige Eigenkapital beträgt T€ 6.891 gegenüber T€ 6.658 in der Vorjahresbilanz.

Die Eigenkapitalquote sank von 90,2 % im Vorjahr auf 89,1 % am 31. Dezember 2023.

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Bezüglich der energetischen Sanierung und der Umsetzung gesetzlicher Vorgaben ist mit höheren Investitionen in die Gebäude zu rechnen.

### **3. Risikobericht**

#### **3.1. Risikomanagement**

Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarkts in die Betrachtung einbezogen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Zur Vermeidung von Fehlentscheidungen und entsprechender Haftungsansprüche wird die Genossenschaft auch künftig bautechnischen und rechtlichen Rat externer Sachverständiger zu Hilfe nehmen.

#### **3.2. Risiken der künftigen Entwicklung**

Die allgemeine demographische Entwicklung und die Zuwanderung vieler Menschen aus Krisengebieten wird auch in den nächsten Jahren zu einer fortschreitenden Veränderung der Nachfrage nach Wohnraum führen. Bedeutsamer für die weitere wirtschaftliche Entwicklung wird die erfolgreiche Umsetzung einer zunehmend zielgruppenspezifischen Vermarktung der Wohnungsbestände sein.

In Einzelfällen ist mit Erlösschmälerungen und Forderungsausfällen infolge sinkender Zahlungsmoral sowie steigenden Nutzungsgebühren (plus Nebenkosten) zu rechnen. Besonders unter Berücksichtigung der gestiegenen Heiz- und Betriebskosten.



### **3.3. Chancen der künftigen Entwicklung**

Grundsätzlich bietet jede Marktlage auch Chancen. Vor diesem Hintergrund kann der demographische Wandel dazu genutzt werden, durch spezielle Wohnungsangebote für ältere Bevölkerungsgruppen, unterstützt durch Ausbau und Intensivierung einer unternehmenseigenen Alten- und Seniorenbetreuung, eine bessere Marktposition gegenüber den Mitbewerbern zu erreichen.

Des Weiteren können sich für unsere Genossenschaft vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungsmarktlage positive Auswirkungen insofern ergeben, als den Nutzern unserer Wohnungsbestände lebenslange Wohnsicherheit in funktionierenden Nachbarschaften garantiert werden kann.

### **3.4. Finanzinstrumente**

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Zur Finanzierung von Anlagevermögen hereingenommene, langfristige Fremdmittel (langfristige Annuitätendarlehen) bestanden am Stichtag nicht.

Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

## **4. Prognosebericht**

Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand auf Grund seines technischen Zustands und der örtlichen Gegebenheiten voraussichtlich auch künftig umfassend nachgefragt wird, so dass die Chancen bestehen, im Rahmen der Entwicklung des Mietenspiegels auch künftig moderate Mietanpassungen vornehmen und damit die Jahresergebnisse stabilisieren zu können.

Um die künftig zu erwartenden verstärkten Anforderungen an Mitgliederbetreuung und Bestandsbewirtschaftung sicherstellen zu können, wurde die Geschäftsstelle leistungsfähiger gestaltet und externe Fachkompetenz nachgefragt.

Durch unsere vorgesehenen Investitionen in die Modernisierungen und energieeinsparenden Maßnahmen in der Größenordnung von rund T€ 1.121 in 2024 werden unsere Marktposition und ein dauerhafter Mittelrückfluss abgesichert. Als latente Risiken werden gesehen die allgemeine gesellschaftliche Entwicklung sowie die teilweise geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen. Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes und der Mieter versuchen wir durch zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der neuen Medien und durch die technische Ausstattung unserer Wohnungen auch bei Mieterwechsel und im Übrigen durch Modernisierungen entgegenzuwirken.

Trotz der bekannten Rahmenbedingungen erwarten wir insgesamt eine weiterhin gefestigte solide wirtschaftliche Entwicklung mit guten Jahresergebnissen.

Koblenz, 27.05.2024

Gemeinnütziger Bauverein eG  
Der Vorstand