

# Geschäftsbericht

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG



## Genossenschaftsorgane

Das ist der Aufsichtsrat und Vorstand

## Lagebericht & Entwicklung

Berichte und Grundlagen  
des Unternehmens

## Jahresabschluss

Bilanz sowie Gewinn- und  
Verlustrechnung



**Gemeinnütziger Bauverein**  
Hann. Münden

# Einladung

## zur 120. Mitgliederversammlung

am Dienstag, den 09. Juli 2024 um 17.30 Uhr, im „Geschwister-Scholl-Haus“, Am Plan 2, 34346 Hann. Münden (der Wegweisung folgen). Während der Veranstaltung wird ein Imbiss gereicht.

Um vorherige Anmeldung per E-Mail an [info@bauverein-muenden.de](mailto:info@bauverein-muenden.de) oder telefonisch unter 05541 / 956080 wird gebeten.

---

### TAGESORDNUNG

1. *Eröffnung und Begrüßung*
2. *Feststellen der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit*
3. *Gedenken*
4. *Jahresberichte: a) des Vorstandes b) des Aufsichtsrates  
(mit Aussprachen zu den Berichten)*
5. *Bericht über den Jahresabschluss 2023*
6. *Genehmigung des Jahresabschlusses 2023*
7. *Beschlussfassung über die Verteilung des Bilanzgewinnes 2023*
8. *Entlastung des Aufsichtsrates*
9. *Entlastung des Vorstands*
10. *Wahlen zum Aufsichtsrat*
11. *Satzungsänderung  
Anpassung der Satzung an die vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. aktualisierte Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften.  
Eine Synopse hat jedes Mitglied mit der persönlichen Einladung erhalten.*
12. *Schließen der Sitzung*

---

Der Jahresabschluss für das Jahr 2023 liegt in der Geschäftsstelle der Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG, Wiershäuser Weg 17, 34346 Hann. Münden, ab sofort in der Zeit von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr (Mo., Di. & Do.) zur Einsichtnahme aus (das Recht zur Einsichtnahme besteht nur für Mitglieder).

#### DER AUFSICHTSRAT

Dirk Aue, Vorsitzender

#### DER VORSTAND

Kai Siever | Sabine Dzukowski



# 12

## MODERNISIERUNG & INSTANDHALTUNG

# 10

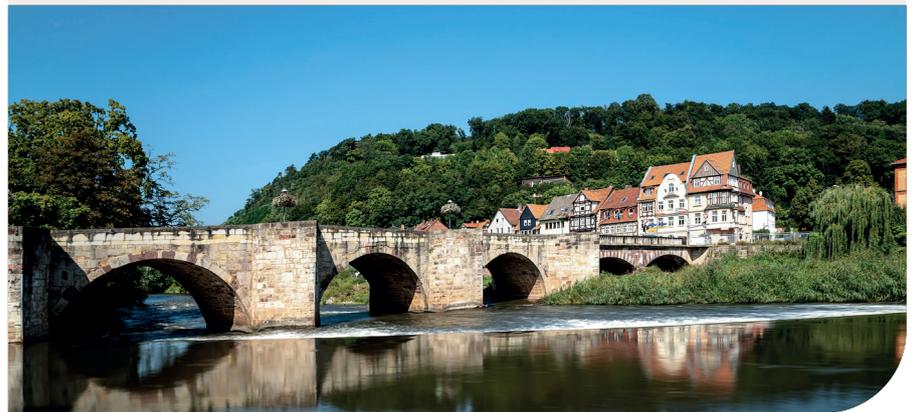
## DIE BEDINGUNGEN

Die Faktoren der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen...

Geschäftsbericht

# Inhalt

Wohnen und wohlfühlen



### A | VORWORT

Seite 04

Prognose-, Chancen- und Risikobericht  
Chancen der zukünftigen Entwicklung  
Prognosebericht

Seite 19  
Seite 20  
Seite 20

### B | GENOSSENSCHAFTSORGANE

Mitgliederversammlung und Aufsichtsrat  
Der Vorstand

Seite 05  
Seite 06

### D | ALLGEMEINES

Gedenken

Seite 22

### C | LAGEBERICHT

Grundlagen des Unternehmens  
Wirtschaftsbericht  
Rahmenbedingungen  
Betriebskosten  
Modernisierung und Instandhaltung  
Geschäftsverlauf  
Statistik, Zahlen, Fakten  
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft  
Vermögenslage  
Finanzlage  
Kapitalflussrechnung  
Finanzielle Leistungsindikatoren  
Nachtragsbericht

Seite 07  
Seite 08  
Seite 09  
Seite 10  
Seite 11  
Seite 12  
Seite 13  
Seite 14  
Seite 15  
Seite 16  
Seite 17  
Seite 18  
Seite 19

### E | JAHRESABSCHLUSS

Bilanz  
Gewinn- und Verlustrechnung

Seite 24  
Seite 26

### F | ANHANG

Anhang des Jahresabschlusses

Seite 27

### G | BERICHT AUFSICHTSRAT

Bericht des Aufsichtsrates

Seite 33

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



# VORWORT

## Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2023 war erneut ein herausforderndes Jahr in der Geschichte der Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG. Mit neuer Führungsmannschaft galt es die von der alten Geschäftsleitung begonnenen Maßnahmen weiter zu führen und „das Schiff“ Bauverein wieder in ruhigeres Fahrwasser zu bringen.

Für die Wohnungswirtschaft war das Jahr 2023 weiterhin schwierig: Anhaltend hohe Baukosten, Fachkräftemangel, Materialengpässe, eine nur langsam zurückgehende Inflation mit immer noch hohen Preisen für Wärme und Strom waren nur einige Themen, die uns beschäftigt haben und weiterhin beschäftigen werden. Hinzukommen verstärkt das Bestreben nach Nachhaltigkeit und die bis zum Jahr 2045 angestrebte CO<sub>2</sub>-Neutralität.

Trotz erneut schwieriger Rahmenbedingungen war das Geschäftsjahr 2023, wie Sie diesem Bericht ent-

nehmen können, für unsere Wohnungsbaugenossenschaft wirtschaftlich ausreichend. Wir konnten unseren genossenschaftlichen Förderauftrag weiterhin erfolgreich umsetzen.

Wir bedanken uns bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz. Ebenso bei unseren Geschäftspartnern für die erfolgreiche Zusammenarbeit.

Ein besonderer Dank gilt allen Mieterinnen und Mietern sowie unseren Mitgliedern und den genossenschaftlichen Gremien für das konstruktive und vertrauensvolle Miteinander.

Ihr Vorstand

**Kai Siever**  
**Sabine Dzukowski**



# Mitgliederversammlung und Aufsichtsrat

## Vertrauenspersonen für die Mitglieder

**D**ie Mitgliederversammlung tagte im Jahr 2023 zweimal. Im Mai wurde die Versammlung des Jahres 2022 nachgeholt. Die reguläre Versammlung des Jahres 2023 mit der Feststellung des Jahresabschlusses 2022 fand am 29. September statt.

In beiden Mitgliederversammlungen wurden die Berichte des Vorstands und des Aufsichtsrates zustimmend zur Kenntnis genommen, der jeweilige Jahresabschluss festgestellt und die Verwendung des Bilanzgewinns beschlossen. In der Mitgliederversammlung vom 02.05.2023 für das Jahr 2021 wurden Vorstand und Aufsichtsrat für das betreffende Jahr entlastet. In der Versammlung für das Jahr 2022, die am 29.09.2023 stattfand, wurden der Aufsichtsrat und das Vorstandsmitglied Sabine Dzukowski entlastet.

Die Abstimmung zur Entlastung des ehemaligen Vorstandsmitglieds Jörg Wieland wurde vertagt.



Die Aufsichtsratsmitglieder der Genossenschaft werden nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung gewählt. Sie sind Vertrauenspersonen und vertreten die Interessen der Mitglieder gegenüber dem Vorstand in der Mitgliederversammlung. Sie fassen wichtige Entscheidungen in eigener Zuständigkeit und bereiten Satzungsänderungen, den Jahresabschluss und die Verwendung des Bilanzgewinns im Beschlussweg vor.

Der Aufsichtsrat besteht aus fünf Mitgliedern. Diese werden von der Mitgliederversammlung für drei Jahre gewählt. Alle zwei Jahre scheidet ein Drittel der Mitglieder aus und ist durch Neuwahl zu ersetzen.

Das Gremium konstituiert sich nach jeder personellen Veränderung und wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden, einen stellvertretenden Vorsitzenden sowie einen Schriftführer und dessen Stellvertreter.

## Mitglieder des Aufsichtsrats

**Dirk Aue**

*Vorsitzender*

Gewählt bis: 2024

**Rolf Bilstein**

*Stellv. Vorsitzender*

Gewählt bis: 2025

**Christiane Langen**

Gewählt bis: 2023

**Gudrun Surup**

Gewählt bis: 2023

**Stefanie Krause**

*(ab 02.05.2023)*

Gewählt bis: 2024



## Der Vorstand

*Von strategischen Unternehmensplanungen und operativen Geschäftsvorfällen*



**Kai Siever**

*hauptamtlich*

Bestellt bis: 30.06.2028



**Sabine Dzukowski**

*nebenamtlich*

Bestellt bis: 30.06.2028

**D**er Vorstand leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung. Er hat nur solche Beschränkungen zu beachten, die das Gesetz und die Satzung festlegen. Details sind in der Geschäftsordnung geregelt. Der Vorstand besteht aus zwei Personen. Sie werden für die Dauer von fünf Jahren, längstens jedoch bis zur Erreichung des gesetzlich festgeleg-

ten Rentenalters, bestellt. Dem hauptamtlich tätigen Vorstandsmitglied obliegt die Geschäftsführung. Die Vorstandsmitglieder sind im Wesentlichen verantwortlich für die strategische Unternehmensplanung sowie wichtige operative Geschäftsvorfälle. Dabei soll der Vorstand vom Aufsichtsrat gefördert und unterstützt werden.

**Handlungsbevollmächtigte zur Unterstützung des Vorstandes:  
Anne Löbermann - Abt. Finanzbuchhaltung**

# 1. Grundlagen des Unternehmens



**D**ie Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG (kurz: Bauverein Münden) wurde am 08. November 1898 gegründet. Das Unternehmen ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Göttingen unter der laufenden Nummer GnR 110 108 eingetragen. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 des Körperschaftsteuergesetzes. Die Vermietung des eigenen Immobilienbestandes sowie in geringem Maße das Immobilienmanagement für Dritte, sind die strategischen Geschäftsfelder des Unternehmens.

Die Nachfrage nach günstigem, gut ausgestattetem und modernem Wohnraum verstetigt sich kontinuierlich. Das Prinzip unserer Genossenschaft ist per se auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Das

Geschäftsmodell der Bauverein Münden ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgelegt, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen. Es basiert auf dem Prinzip der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung von Mitgliedern, die gemeinsam Wohnraum schaffen und nutzen.

Am 31. Dezember 2023 verfügte die Genossenschaft über 860 eigene Wohnungen (davon 102 öffentlich gefördert), 217 Garagen, acht Carportstellplätze (davon zwei eigen genutzt im Wiershäuser Weg 17), 124 einfache Parkplätze incl. sechs Besucherparkplätzen bei der Geschäftsstelle, drei gewerblich genutzte Einheiten (Friseur, Apotheke, Beratungsstelle), eine eigengenutzte Einheit (Werkstatt und Lager, Wiershäuser Weg 27) und eine Geschäftsstelle im Wiershäuser Weg 17, Hann. Münden. Die Gesamtwohnfläche des Bestandes betrug 48.947,57 Quadratmeter, die durchschnittliche Wohnungsgröße 58,43 Quadratmeter.

## *Immobilienmanagement für Dritte (WEG- und Hausverwaltung)*

241: Wohneinheiten

20 Garagen

**Z**um Jahresende 2023 hatte die Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG 1.631 Mitglieder mit einem Geschäftsguthaben in Höhe von EUR 3.094.981,34 (7.415 Geschäftsanteile). Alle Mitglieder der Bauverein Münden sind entweder mit Wohnraum versorgt, sind die Mitgliedschaft aus Vorsorgegründen zur späteren Wohnraumversorgung sowie aktueller Nachfrage eingegangen oder unterstützen das Genossenschaftsmodell auf ideelle Weise. Mehr als die Hälfte unserer Mitglieder nehmen die Leistungen unserer Genossenschaft hinsichtlich der Wohn-

raumversorgung in Anspruch. Die augenblickliche Angebot-/Nachfrage-Konstellation erklärt den günstigen Vermietermarkt in unserem Geschäftsgebiet.

Im Rahmen der uns zur Verfügung stehenden gesetzlichen Möglichkeiten haben wir die Kaltmieten angepasst. Unsere Geschäftspolitik ist nicht auf die Erzielung hoher Gewinne, sondern auf die Förderung unserer Mitglieder durch die Bereitstellung von Wohnraum sowie Erhaltung und die Verbesserung der genossenschaftlichen Vermögensgegenstände ausgerichtet.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen. Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben. Doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise wieder steigen lassen.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 % (Kalenderbereinigt 0,1 %) gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Nach wie vor lasten hohe Preise in allen Wirtschaftsstufen auf der Konjunktur. Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten. Dagegen ging die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe (-1,0 %) zurück. Wichtige Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes haben ebenfalls an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa. Die Bauwirtschaft verharrte, bedingt durch hohe Kosten und den Zinsanstieg, in der Krise. Betroffen war vor allem der Hoch-/Wohnungsbau, wogegen die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gestiegen ist. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

Die Inflationsrate in Deutschland ist im Laufe des Jahres 2023 zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,7 %. Im Jahresmittel sind die Verbraucherpreise um 5,9 % gegenüber dem Vorjahr (6,9 %) gestiegen. Ohne Berücksichtigung der Preise für Nahrungsmittel und Energie läge sie Ende 2023 bei 3,5 %. Im Jahresverlauf sank



die Rate auch infolge der Eingriffe der Europäischen Zentralbank (EZB). Die Energieprodukte verteuerten sich 2023 gegenüber dem Vorjahr um 5,3 %, nach einem enormen Anstieg um 29,7 % im Jahr 2022. Dies ist u.a. auch auf die stattlichen Entlastungsmaßnahmen (Energiepreismechanismen) zurückzuführen.

Das weiterhin hohe Niveau der Baupreise und die Zinsanhebungen der EZB leiteten auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück. Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Die Wohnungsbauinvestitionen nahmen im Jahr 2023 mit 2,8 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Aufgrund der Gemengelage des historisch hohen Preisanstiegs, deutlich gestiegener Bauzinsen und Unklarheiten bei den zu Verfügung stehenden Fördermitteln, dürfte der Wohnungsbau auch im kommenden Jahr deutliche Einbußen verspüren. Erst für das Jahr 2025 ist mit einer allmählichen Trendwende zu rechnen.

Aus volkswirtschaftlicher Sicht wirken sich zusätzliche Belastungen durch die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau, ungeachtet einer wachsenden Einwohnerzahl und steigender Wohnraumbedarfe, weiter stark aus. Hohe Anforderungen (Dekarbonisierung bis spätestens 2045, in einzelnen Ländern auch 2040 sowie 400.000 Neubaufertigstellungen p.a., etc.) und damit verbundene hohe Umsetzungskosten lasten ebenso auf dem Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite. Immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung belasten die Unternehmen der Wohnungswirtschaft.

*(Quelle: vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.)*



## Hann. Münden und Umgebung

**D**ie wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Wohnungsmärkte in Hann. Münden und Dransfeld werden von verschiedenen Faktoren beeinflusst: In Hann. Münden ist die Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG auf dem Wohnungsmarkt der größte Anbieter. Das Bemühen um attraktive Wohnungen zum Beispiel durch Modernisierung wird honoriert. Die Nachfrage bewegt sich konstant auf einem hohen Niveau. Die angebotenen Wohnungen können regelmäßig gut vermietet werden.

Es ist davon auszugehen, dass auch in Zukunft der Bedarf an Wohnraum in und um Hann. Münden hoch sein wird. Weiterhin schwierig ist aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheiten, der gestiegenen Preise und des deutlich erhöhten Zinsniveaus die Nachfrage nach Bauland. Hier bleibt die Entwicklung abzuwarten.

Der Immobilienmarkt und somit auch der Vermietungs- markt in der Stadt Dransfeld wird überwiegend durch die Nähe zur Stadt Göttingen bestimmt. Die Nachfrage nach Wohnraum ist ansteigend.

Sämtliche Immobilien der Genossenschaft an beiden Standorten sind zu über 85 Prozent energetisch modernisiert. Die langfristige Unternehmensentwicklung hängt trotz des derzeitigen Mangels an Wohnraum und der damit verbundenen starken Nachfrage weiterhin auch von den demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Städte, Gemeinden und Betriebe ab. Diese wirken sich unmittelbar auf den Wohnungsmarkt der Re-

gion aus. Die Einwohnerzahl der Stadt Hann. Münden ist zum 31. Dezember 2023 erneut leicht zurückgegangen. Es lebten knapp 24.000 Einwohner mit Hauptwohnung in der Dreiflüsse-Stadt.

Zum Jahresende 2023 waren bei unserer Wohnungs- genossenschaft insgesamt 13 Wohnungen nicht vermietet. Das sind 1,51 % des Gesamtbestandes. Im abgelaufenen Geschäftsjahr gab es 144 Mieterwechsel (Vorbesichti- gungen, Wohnungsabnahmen und -übergaben, Vertrags- ausfertigungen usw.). Das entspricht einer Fluktuations- rate im Verhältnis zum Wohnungsbestand von 16,74 % und einer Erhöhung gegenüber dem Vorjahr um 3,1 %. Insgesamt wurden 95 Mietverhältnisse vereinbart. Im Be- stand zogen 19 Mietparteien um, 11 Mietverträge muss- ten aufgrund eines Zu- oder Wegzugs geändert werden. Es musste kein Mietvertrag wegen familiärer Verände- rungen (Todesfall) geändert werden. Bei 19 Mietverträ- gen wurde eine Ergänzung des Nutzungsvertrages vorge- nommen.

Die Nutzungsentgelte ohne Betriebskosten haben sich aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen und Neuver- mietungen um 50.076,59 Euro auf 3.204.047,38 Euro er- höht. Die durchschnittliche Grundmiete pro Quadratmeter Wohnfläche betrug monatlich 4,87 Euro. Sie hat sich somit gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Die Betriebskosten einschließlich der Grundsteuer B als Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beliefen sich auf 2.035.493,18 Euro. Im Schnitt waren das 3,46 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich inkl. der Energiekosten.

# Betriebskosten

## Versicherungen

Wohngebäude- und Haftpflichtversicherung 2023

Die Kosten für die Wohngebäude- und Haftpflichtversicherung sind im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig angestiegen.

## Kosten

der Müllbeseitigung 2023

Der Landkreis Göttingen hat im Vergleich zum Vorjahr die Gebühren für Restabfall und Kompost leicht gesenkt. Auf Grund der bisher vorliegenden Erkenntnisse werden sich auch die Kosten für 2024 nochmals leicht reduzieren.

## Kosten

der Objektpflege 2023

Die Objektpflege inklusive Winterdienst und Gartenpflegearbeiten werden weiterhin von der Firma Triest ausgeführt. Die Kosten dafür haben sich, wie vertraglich vereinbart, um zwei Prozent gegenüber dem Vorjahr erhöht.



## Kosten

Grundsteuer

Die Grundsteuer ist im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben. Für das Jahr 2024 wird nicht mit einer Steigerung gerechnet.



## Kosten der Versorger (Strom/Gas/Wasser) 2023

Der Preis der Versorgungsbetriebe Hann. Münden GmbH (VHM) für Gas lag im Jahr 2023 bei 13,99 Ct/kwh netto. Am Ende des Vorjahres betrug der Preis noch 7,05 Ct/kwh netto. Durch die staatlichen Entlastungsmaßnahmen (Energiepreislöcher) konnten erhebliche Mehrkosten aufgefangen werden. Für das Jahr 2024 werden durch den Wegfall dieser Maßnahmen Erhöhungen erwartet.

Der Strompreis für den von den VHM bezogenen Strom betrug 36,13 Ct/kwh netto. Dies stellt eine erhebliche Steigerung gegenüber dem Vorjahr dar.

Der Preis für Wasser ist im Jahr 2023 auf EUR 2,05/m<sup>3</sup> netto (Vorjahr EUR 1,87/m<sup>3</sup> netto) angestiegen.

Die Kosten für Schmutzwasser blieben mit EUR 2,95/m<sup>3</sup> gegenüber dem Vorjahr konstant. Ebenso die NWG.

Forderungsausfälle wegen tatsächlicher oder zu erwartender Nichteinbringlichkeit, bewusstes Freihalten für geplante Umbauten, temporäre Leerstände während der Modernisierungstätigkeit sowie nicht nahtlose Wiedervermietungen verursachten einen Ausfall von insgesamt 1,65 Prozent der Soll-

mieten bei den Wohneinheiten. Weiter prägten Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung sowie Wertverbesserungen die Ausgaben in Höhe von 1.919.076,19 Euro. Darin sind aktivierungspflichtige Herstellungskosten gemäß § 255 Abs. 2 HGB in Höhe von 1.450.362,01 Euro enthalten.

# Modernisierung und Instandhaltung 2023

## Baumaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2023 sind umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an den Objekten Humboldtstraße 6-8, 7-9 und 10-14 erfolgt: Nach der Erneuerung der für die Objekte zuständigen Heizzentrale Ende 2022, wurde nun in allen Gebäuden die gesamte Heizungstechnik erneuert. In diesem Zuge konnte auch eine Leckage in der Nahwärmeleitung detektiert und behoben werden. Es wurden alle Trinkwasserzuleitungen erneuert. Die dezentrale Warmwasserversorgung durch Solarthermie ermöglicht für jeden Hauskomplex die Reduzierung der weiter steigenden Energiekosten.

Es wurden ebenfalls die Dächer erneuert und gedämmt. Dämmmaßnahmen fanden auch an den unteren Geschoßdecken und den Giebelwänden statt. Ebenso wurden alle Fenster erneuert bzw. mit einer Dreifach-Verglasung auf einen modernen Stand gebracht. Es wurde damit dem empfohlenen Sanierungsfahrplan gefolgt, der die Ausschöpfung von Fördermitteln des Bundes ermöglicht. Ebenso konnte der Einbau neuer Haustüren gefördert werden, weil die Wärmedämmeigenschaften durch den Ausbau der Podeste, Betonkragplatten und der Glasbausteine, dem Gebäudeenergiegesetz entsprechend, angehoben werden konnten. Vor den neuen Haustüren wurden neue Podeste gesetzt, neue Überdachungen installiert und je Hauseingang eine neue Briefkastenanlagen aufgestellt. Diese ist unter dem überdachten Türbereich erreichbar.

Neben den Klingelanlagen, der Treppenhaus- und Kellerbeleuchtungen wurde in jedem Haus die gesamte Hausanschluss elektrisch von Grund auf erneuert, so dass diese Objekte für die Zukunft gut aufgestellt sind.

## Wohnungsmodernisierungen im Bestand

Es wurden 13 umfangreiche Wohnungsmodernisierungen durchgeführt. Dabei wurden in die Bäder und Küchen neue Fliesenspiegel, Wasserleitungen und Sanitärobjekte gebaut. Die Elektroverteilungen, Wohnungseingangs- und Zimmertüren, Fußböden wurden erneuert sowie die entsprechenden Malerarbeiten durchgeführt.



## 2.2 Geschäftsverlauf



**A**uf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen sind die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2023 geplant worden. Der Wirtschaftsplan wurde aufgrund der Entwicklungen im Geschäftsjahr und des vollzogenen Vorstandswechsels im September 2023 überarbeitet. Dennoch ergaben sich gegenüber den Planungen einige Veränderungen, die dem angewandten Vorsichtsprinzip geschuldet sind. Der Planansatz bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (TEUR 5.577) wurde aufgrund der Abweichungen bei den Erlösen aus den Umlagen deutlich unterschritten. Auch die Kosten für die Hausbewirtschaftung fielen mit TEUR

1.897 aufgrund der staatlichen Energiepreisförderungen deutlich geringer aus als angenommen (TEUR 2.228). Bei den Instandhaltungskosten (TEUR 469) führten geplante und ungeplante Maßnahmen zu einer gewollten Planüberschreitung. Maßgeblich beeinflusst wurde das Ergebnis durch die nicht geplante aber erforderliche Bildung von weiteren Rückstellungen zur Fertigstellung des von der Genossenschaft erschlossenen Baugebietes in Gimte in Höhe von TEUR 213.

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 83.765,25 € (Plan: TEUR 108) ab.

### Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

Unternehmensleistung	Plan 2024 TEUR	Ist 2023 TEUR	Ist 2022 TEUR
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	5.712 €	4.798 €	4.715 €
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	65 €	57 €	58 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen zur Hausbewirtschaftung inkl. Instandhaltung	2.677 €	2.366 €	2.087 €
Zinsaufwendungen	300 €	279 €	278 €
Jahresüberschuss	114 €	84 €	210 €

# Statistik - Zahlen - Fakten

**D**ie Genossenschaft beschäftigte am Ende des Berichtsjahres neben den zwei Vorstandsmitgliedern (eine Person im Nebenamt) im Durchschnitt 14 Mitarbeiter/innen, davon 4 Teilzeitbeschäftigte. Die Vergütungen erfolgten nach den Tarifverträgen für die Beschäftigten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

## Mitgliederstand:

Am 31. Dezember 2023 gehörten der Genossenschaft 1.631 Mitglieder mit 7.415 Geschäftsanteilen an. Einem

Zugang von 137 Mitgliedern und 355 Geschäftsanteilen, standen Abgänge durch Kündigung, Tod, Ausschluss oder Übertragung von 118 Mitgliedern und 357 Geschäftsanteilen gegenüber.

Die strategischen Hauptziele, die qualitative Erhaltung, die Aufwertung durch Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsstandes voranzubringen und dabei gleichzeitig den genossenschaftlichen Förderauftrag zu erfüllen, wurden erreicht. Insofern beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens insgesamt als positiv.

Geschäftsjahr	2023	2022
Zahl der Mitglieder	1.631	1.612
Gezeichnete Geschäftsanteile	7.415	7.417
Geschäftsanteil EUR	420 €	420 €
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	860	860
Zahl der sonstigen bewirtschafteten Einheiten	353	353
Bilanzsumme TEUR	30.288 €	29.903 €
Anlagevermögen TEUR	26.186 €	25.870 €
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder TEUR	3.094 €	3.092 €
Rücklagen TEUR	8.237 €	8.261 €
Bilanzgewinn EUR	77.359 €	141.339 €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung TEUR	4.757 €	4.672 €
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung TEUR	2.365 €	2.087 €
Neubautätigkeit	0	0

## 2.3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 2.3.1. Ertragslage

Die Ertragslage stellt sich zum 31.12.2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar und wird auf der nachfolgenden Seite umfassend erläutert und dargestellt:

#### ERTRAGSLAGE

	Geschäftsjahr 2023		Geschäftsjahr 2022		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse	4.855	92,4	4.772	97,2	83
Bestandsveränderungen	322	6,1	50	1,0	272
<b>Gesamtleistung</b>	<b>5.177</b>	<b>98,5</b>	<b>4.822</b>	<b>98,2</b>	<b>355</b>
Andere betriebliche Erträge	26	0,5	61	1,6	-35
Aktiviert Eigenleistungen	53	1,0	11	0,2	42
<b>Betriebsleistung</b>	<b>5.256</b>	<b>100,0</b>	<b>4.894</b>	<b>100,0</b>	<b>362</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-2.365	-45,0	-2.087	-42,5	-278
Personalaufwand	-899	-17,1	-858	-17,5	-41
Abschreibungen	-1.099	-20,9	-1.087	-22,7	-12
Andere betriebliche Aufwendungen	-246	-4,7	-276	-5,6	30
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-277	-5,3	-279	-5,7	2
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	-156	-3,0	-155	-3,2	-1
Aufwendungen für die Betriebsleistung	-5.042	-96,0	-4.742	-97,2	-300
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>214</b>	<b>2,9</b>	<b>152</b>	<b>5,7</b>	<b>62</b>
<b>Grundstücksbevorratung und Grundstücksverkehr</b>	<b>-214</b>	<b>-4,1</b>	<b>-30</b>	<b>1,7</b>	<b>-184</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>1</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>1</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>83</b>	<b>1,6</b>	<b>135</b>	<b>6,0</b>	<b>-52</b>
<b>Gewinnabhängige Steuern</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>-47</b>	<b>-1,9</b>	<b>47</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>84</b>	<b>0,4</b>	<b>210</b>	<b>11,5</b>	<b>-126</b>

## 2.3.2. Vermögenslage

### VERMÖGENSLAGE

	31.12.23		31.12.22		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
<b>VERMÖGENSSTRUKTUR</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	18	0,1	21	0,1	-3
Sachanlagen	26.167	86,3	25.848	86,4	319
Finanzanlagen	1	0,0	1	0,0	0
	<u>26.186</u>	<u>86,4</u>	<u>25.870</u>	<u>86,5</u>	<u>316</u>
<b>Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten)</b>					
<u>mittel- und langfristig</u>					
Übrige Aktiva	22	0,1	19	0,1	3
<u>kurzfristig</u>					
Grundstücke ohne Bauten	337	1,1	303	1,0	34
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.945	6,4	1.629	5,4	316
Flüssige Mittel	1.476	4,9	1.488	5,0	-12
Forderungen und übrige Aktiva	322	1,1	594	2,0	-272
	<u>4.080</u>	<u>13,5</u>	<u>4.014</u>	<u>13,4</u>	<u>66</u>
<b>Gesamtvermögen</b>	<u>30.288</u>	<u>100,0</u>	<u>29.903</u>	<u>100,0</u>	<u>385</u>
<b>KAPITALSTRUKTUR</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben	3.244	10,7	3.259	10,9	-15
Rücklagen	4.918	16,2	4.861	16,3	57
Bilanzgewinn	75	0,2	141	0,5	-66
	<u>8.237</u>	<u>27,1</u>	<u>8.261</u>	<u>27,7</u>	<u>-24</u>
Sonderposten für Zuschüsse und Sonderposten mit Rücklageanteil (50% )	723	2,4	755	2,5	-32
<b>Fremdkapital (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten)</b>					
<u>mittel- und langfristig</u>					
Sonderposten mit Rücklageanteil (50% )	320	1,1	328	1,0	-8
Rückstellungen	708	2,3	1.142	3,8	-434
Übrige Verbindlichkeiten	14	0,0	15	0,1	-1
Dauerfinanzierungsmittel	16.321	53,9	16.566	55,4	-245
	<u>17.363</u>	<u>57,3</u>	<u>18.051</u>	<u>60,3</u>	<u>-688</u>
<u>kurzfristig</u>					
Rückstellungen	972	3,2	411	1,4	561
Erhaltene Anzahlungen	2.194	7,4	1.809	6,0	385
Finanzierungsmittel UV	0	0,0	0	0,0	0
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	799	2,6	616	2,1	183
	<u>3.965</u>	<u>13,2</u>	<u>2.836</u>	<u>9,5</u>	<u>1.129</u>
<b>Gesamtkapital</b>	<u>30.288</u>	<u>100,0</u>	<u>29.903</u>	<u>100,0</u>	<u>385</u>

## 2.3.3. Finanzlage

### FINANZLAGE - DECKUNGSVERHÄLTNISSE

	<u>31.12.23</u>	<u>31.12.22</u>	<u>Verände- rungen</u>
	T€	T€	T€
<b>Lang- und mittelfristiger Bereich</b>			
Finanzierungsmittel	26.323	26.259	64,0
Vermögenswerte	26.208	25.889	319,0
<b>Deckung der lang- und mittelfristigen Vermögenswerte</b>	<u>115</u>	<u>370</u>	<u>-255,0</u>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	4.080	4.014	66,0
Finanzierungsmittel	3.965	3.644	321,0
<b>Deckung der kurzfristigen Finanzierungsmittel</b>	<u>115</u>	<u>370</u>	<u>-255,0</u>

## 2.3.4. Kapitalflussrechnung

	2023 T€	2022 T€
Jahresüberschuss	83,8	210,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.098,7	1.115,6
Zunahme langfristiger Rückstellungen	19,6	3,7
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	2,0	2,0
Verminderung des Sonderpostens mit Rücklageanteil	-16,5	-16,4
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-5,4	-118,3
sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	<u>-39,6</u>	<u>-39,3</u>
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>1.142,6</b>	<b>1.157,8</b>
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	176,3	296,5
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens	-34,0	-8,6
Zunahme sonstiger Aktiva	-46,1	-543,2
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Passiva	544,7	-193,9
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	262,3	264,3
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	-42,0	46,8
Ertragsteuerzahlungen	-99,2	-32,6
Veränderungen der Sonderposten	<u>39,6</u>	<u>-65,0</u>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b><u>1.944,2</u></b>	<b><u>922,1</u></b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	14,9	134,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.482,5	-918,6
erhaltene Zinsen	<u>0,9</u>	<u>0,1</u>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b><u>-1.466,7</u></b>	<b><u>-784,5</u></b>
Übertrag	477,5	137,6
Veränderung der Geschäftsguthaben	-14,7	62,0
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.189,8	855,2
planmäßige Tilgungen	-1.435,3	-1.397,5
außerplanmäßige Tilgungen	0,0	-0,9
Rückzahlungen von Finanzierungsmittel des Umlaufvermögens	0,0	-250,0
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	32,2	909,2
gezahlte Zinsen	-263,2	-264,4
gezahlte Dividenden	<u>-93,3</u>	<u>-91,5</u>
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b><u>-584,5</u></b>	<b><u>-177,9</u></b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>-107,0</b>	<b>-40,3</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	<u>1.033,4</u>	<u>1.073,7</u>
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b><u>926,4</u></b>	<b><u>1.033,4</u></b>
<b>Zusammensetzung Finanzmittelbestand ohne Bausparguthaben</b>	2023 T€	2022 T€
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	926,4	1.033,4
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b><u>926,4</u></b>	<b><u>1.033,4</u></b>

## 2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG, Hann. Münden

	in Tsd. € 2023	2023	in Tsd. € 2022	2022
<b>Kennzahlen</b>				
<b>Eigenkapitalquote</b>				
Bilanziertes Eigenkapital + 50% SoPo + 100% SoP KiW	8.960,60		9.016,13	
Bilanzsumme	30.288,68	29,58%	29.903,28	30,15%
<b>Anlageintensität</b>				
Anlagevermögen	26.186,51		25.870,37	
Bilanzsumme	30.288,68	86,46%	29.903,28	86,51%
<b>Fremdkapitalkosteneinsatz</b>				
Zinsen u. a. Aufwendungen langfristiges Fremdkapital	265,21		251,71	
Langfristiges Fremdkapital	16.320,81	1,63%	16.212,01	1,55%
<b>Fremdfinanzierung des Umsatzes</b>				
Langfristiges Fremdkapital	16.320,81		16.212,01	
Umsatzerlöse	4.855,00	336,16%	4.772,56	339,69%
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>				
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	196,5		257,2	
Bilanziertes Eigenkapital + 50% SoPo + 100% SoP KiW	8.960,60	2,19%	9.016,13	2,85%
<b>Gesamrentabilität</b>				
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern + Fremdkapitalzinsen	476,14		536,07	
Bilanzsumme 31.12.	30.288,68	1,57%	29.903,28	1,79%
<b>Umsatzrentabilität</b>				
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	196,5		257,2	
Umsatzerlöse	4.855,00	4,05%	4.772,56	5,39%
<b>Erlösschmälerungsquote</b>				
Erlösschmälerungen	53,08		52,52	
Gesamtsollmiete	3.204,05	1,7%	3.153,97	1,70%
<b>Finanzkraft</b>				
Cashflow nach DVFA/ISG	1.142,60		1.157,80	
Fremdkapital (Dauerfinanzierungsmittel)	16.320,81	7,00%	16.212,01	7,14%
<b>Anlagendeckungsgrad II</b>				
Bilanziertes Eigenkapital + Langfristige Rückstellung	25.989,25		25.916,38	
+Langfristiges Fremdkapital + 50% SoPo + 100% SoPo KiW	26.186,51	99,25%	25.870,37	100,18%
Anlagevermögen				
<b>Zinsaufwand pro m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>				
Wohn- und Nutzfläche m <sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2022)	49.221		49.136	
Zinsen u. a. Aufwendungen langfristiges Fremdkapital	265,21	5,39 €	251,71	5,12 €
<b>Zinsaufwand pro m<sup>2</sup> Netto-Kaltmiete</b>				
Zinsen u. a. Aufwendungen langfristiges Fremdkapital	265,21		251,71	
Gesamtsollmiete abzgl. Erlösschmälerung	3.150,97	8,42%	3.101,45	8,12%
<b>Zins- und Tilgungsbelastung pro m<sup>2</sup> Netto-Kaltmiete</b>				
Zinsen u. a. Aufw. lgr. Fremdkapital + Tilgung lgr. Fremdkapital	1.700,59		1.649,21	
Gesamtsollmiete abzgl. Erlösschmälerung	3.150,97	53,97%	3.101,45	53,18%
<b>Dynamischer Verschuldungsgrad</b>				
Fremdkapital	16.320,81	14 Jahre	16.212,01	14 Jahre
Cashflow nach DVFA/ISG	1.142,60	14,28%	1.157,80	14,00%

vdw

### 3. Nachtragsbericht

**D**ie für den Bereich WEG- und Hausverwaltung zuständige Mitarbeiterin, Frau Anna Lena Surup, hat die Genossenschaft zum 31.03.2024 verlassen. Ein entsprechender Ersatz konnte bis zum Zeitpunkt der Geschäftsberichtserstattung nicht gefunden werden. Eine Kosten- / Nutzenkalkulation hat ergeben, dass der Geschäftsbereich der WEG- und Hausverwaltung künftig nicht weitergeführt werden soll.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Geschäftsjahresende eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Geschäftsberichtserstattung nicht ergeben.



## 4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### 4.1 Risiken der zukünftigen Entwicklung

**A**uch für ein Wohnungsunternehmen unserer Größenordnung, gehört die mittel- und langfristige Unternehmensplanung in der nachhaltig agierenden Wohnungswirtschaft zu den zentralen Steuerungselementen und ist damit auch wesentlicher Bestandteil des auf die unternehmensspezifischen Erfordernisse abgestimmten Risikomanagementsystems.

Für die Jahre 2024 bis 2028 hat der Vorstand einen Wirtschaftsplan erstellt. Hierin sind sowohl voraussehbare Kostensteigerungen als auch der als Aufwand abzuwickelnde Kostenanteil für Modernisierungsmaßnahmen und Instandhaltungsaufwendungen zur Aufholung von Reparaturleistungen, die in früheren Jahren unterblieben sind, berücksichtigt. Als wesentlicher Bestandteil des Risikocontrollings, erfolgt ein regelmäßiger Soll-Ist-Vergleich des Wirtschaftsplans. Damit wird die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sichergestellt. Neben der Sicherstellung Zahlungsfähigkeit gilt es auch das Eigenkapital der Genossenschaft zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten.

Die Kennzahlen im Bereich der wohnungswirtschaftlichen Risikofelder werden monatlich erfasst, analysiert und gemäß den Kriterien des internen Risikomanagements bewertet. Dies setzt eine regelmäßige Beobachtung des Kapitalmarktes, der Restlaufzeiten der bestehenden Darlehen sowie der Höhe der auslaufenden Zinsbindungen

voraus. Aufgrund der geänderten Geldpolitik der Europäischen Zentralbank mit mehreren Leitzinserhöhungen seit Mitte 2022 besteht für die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Prolongation bestehender Darlehen ein signifikantes Zinsänderungsrisiko. Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über die Entwicklungen informiert.

Die Energiepolitik hat einen direkten Einfluss auf nationale wohnungs- und immobilienpolitische Fragestellungen. Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Ein wesentliches Element zur Reduzierung des Energieverbrauchs und des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes sind die Energieeinsparungen in bzw. die CO<sub>2</sub>-freie Beheizung von Gebäuden. Die Erarbeitung eines Klimapfads, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, ist vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen. Erste Maßnahmen zur Datenerfassung (Anlagenkataster und CO<sub>2</sub>-Ausstoß) wurden bereits eingeleitet.

Insgesamt sind die Elemente des Risikomanagements unserer Genossenschaft darauf ausgelegt, die unternehmensspezifischen Risiken frühzeitig zu erkennen, um die Erreichung der genossenschaftlichen Ziele bestmöglich zu steuern.

## 4.2 Chancen der zukünftigen Entwicklung

**A**uch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten.

Ein zentraler Handlungsansatz zur Sicherung der zukünftigen Vermietbarkeit der Wohnungen besteht in der fortgesetzten Modernisierung des Wohnungsbestandes. Schon seit vielen Jahren werden große Anstrengungen unternommen, die Wohnungen und deren Wohnumfelder in einem marktgerechten Zustand anzubieten, um größere Leerstände zu vermeiden.

Bei unseren umfangreichen Einzel- und Gebäudemoderisierungen waren die Wohnungen bereits zu Beginn der

jeweiligen Maßnahme gut nachgefragt bzw. bereits wieder vermietet. In Hann. Münden und Dransfeld wird der Wohnungsmarkt maßgeblich durch deutliche Wohnungsnachfragen bei den Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen bestimmt. Das Mietpreinsniveau liegt gegenüber den Oberzentren Göttingen und Kassel noch in einem moderaten Rahmen.

Zusammenfassend sind für den Betrachtungszeitraum des Wirtschafts- und Finanzplans (5 Jahre) keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

## 4.3 Prognosebericht

**Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken (Zinssteigerungen, Baukostensteigerungen, allgemeine Inflation, verspätete Fertigstellungstermine) sind in der Unternehmensplanung (Stand: 08.01.2024) Rechnung getragen worden.**

**Für die beobachteten Leistungsindikatoren erwarten wir folgende Entwicklung:**

**D**ie Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Nutzungsentgeltausfällen zu rechnen. Das nach wie vor bestehende Nutzungsentgelterhöhungspotential nutzen wir behutsam, aber fortlaufend. Insbesondere nach durchgeführten Modernisierungen, aber auch bei den Bestandsbewohnern, werden Nutzungsentgeltanpassungen moderat vorgenommen. Die Genossenschaft wird auch zukünftig ihr Immobilienportfolio optimieren. Die Investitionen in den Bestand werden ausgewogen fortgeführt.

Der Geschäftsverlauf des vergangenen Geschäftsjahres verdeutlicht die grundsätzlich gute wirtschaftliche Lage der Wohnungsgenossenschaft. Das Ergebnis wurde leider durch die, für das Neubaugebiet „Wohnpark Gimte“, zu bildenden Rückstellungen negativ beeinflusst. Im kommenden Geschäftsjahr gehen wir von einer positiven Entwicklung aus.

Zur Erhaltung des qualitativen Standards unserer Immobilienbestände werden wir im Jahr 2024 voraussichtlich EUR 350.000,00 für Instandhaltungsmaßnahmen aufwen-

Unternehmensleistung	Plan 2024 TEUR
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	5.712
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	65
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen zur Hausbewirtschaftung inkl. Instandhaltung	2.677
Zinsaufwendungen	300
Jahresüberschuss	114

den. Dieser Betrag bleibt planmäßig in den Folgejahren gleich. Im Jahr 2023 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen (Wärmedämmung, Heizungsoptimierung) in Höhe von EUR 1.256.000,00 getätigt. Für das Geschäftsjahr 2024 sind weitere Investitionen hierfür von EUR 1.444.000,00 vorgesehen. Diese Ausgaben werden langfristig wieder über die Mieterträge amortisiert.

**Weiter auf Seite 21...**



Die Ergebnisse der kommenden Jahre (bis 2028) werden neben den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung auch von den Erlösen aus dem Verkauf der Flächen des Baugebietes „Wohnpark Gimte 2“ beeinflusst. Den geplanten Verkaufserlösen in Höhe von rund EUR 2,6 Mio. stehen dabei Aufwendungen in Höhe von rund EUR 2,3 Mio. entgegen.

Zusammenfassend erwarten wir für das Jahr 2024 keine weiteren wesentlichen Änderungen der Markt- und Rahmenbedingungen, die den Geschäftsverlauf bedeu-

tend beeinflussen können. Allerdings sind Prognosen unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes für das Geschäftsjahr 2024 mit Unsicherheiten verbunden.

Die politische Lage in der Ukraine / Russland, im Nahen Osten sowie ein eventueller Angriffskrieg Chinas gegen Taiwan machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung von der Unternehmensplanung und der Kennzahlen führen.

**Hann. Münden, im Mai 2024**

**Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG  
Der Vorstand**

**Kai Siever**

**Sabine Dzukowski**

# Gute Wohnungen zu fairen Preisen

FÜR MEHR  
LEBENS-  
QUALITÄT!



Über 860 Wohnungen

Rund 120 Häuser

Moderne Immobilien

## FINDEN SIE IHR ZUHAUSE

*NUTZEN SIE DIE VORTEILE EINER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT*



**Gemeinnütziger Bauverein**  
Hann. Münden

## KONTAKT



**Telefon**

05541 956080



**Adresse**

Wiershäuser Weg 17  
34346 Hann. Münden



**Webseite**

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

## WOHNEN UND WOHL FÜHLEN!

**125**  
Jahre

**N**iemand sollte auf eine hohe Lebensqualität in dem eigenen Wohnraum verzichten. Wir als Gemeinnütziger Bauverein in Münden setzen uns seit 125 Jahren für gepflegte, moderne Wohnungen zu fairen Preisen ein. Dabei legen wir großen Wert auf Nachhaltigkeit und Gemeinschaft.

### Attraktives Mietangebot in Hann. Münden und Dransfeld

**U**nserer Mieter:innen profitieren nicht nur von unserer Erfahrung. Mit unserem umfangreichen Serviceangebot und einer persönlichen Betreuung vor Ort sind wir für unsere Mitglieder:innen und Mieter:innen jederzeit da. Und mit einem Erwerb von Geschäftsanteilen sichern Sie sich ein lebenslanges Wohnrecht Ihrer Wohnung.

Lerne uns kennen



Jetzt scannen!

# Im Jahr 2023 betrauern wir den Tod unserer Mitglieder



**Wir werden das Andenken der Verstorbenen in Ehren halten.  
Unser aufrichtiges Mitgefühl gilt den Angehörigen.**

*Anmerkung: Aus datenschutzrechtlichen Gründen veröffentlichen wir die Namen der Verstorbenen nicht.*

# Jahresabschluss

**Bilanz**

**und**

**Gewinn- und  
Verlustrechnung**

und Anhang  
zum 31. Dezember 2023

Gemeinnütziger Bauverein  
in Münden eG

# Bilanz

## AKTIVSEITE

	31.12.2023 €	31.12.2022 €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	18.018,00	21.000,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	22.712.005,03	22.246.814,73
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.949.033,48	3.030.736,48
3. Grundstücke ohne Bauten	312.691,96	312.691,96
4. Technische Anlagen und Maschinen	8.287,00	11.088,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	105.239,00	123.815,00
6. Bauvorbereitungskosten	<u>79.933,79</u>	122.923,17
	26.167.190,26	
III. Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	<u>1.300,00</u>	1.300,00
Anlagevermögen insgesamt	26.186.508,26	25.870.369,34
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	337.142,78	303.075,60
2. Unfertige Leistungen	1.945.137,26	1.622.689,75
3. Andere Vorräte	<u>57,00</u>	6.163,20
	2.282.337,04	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	96.858,95	83.772,91
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.509,73	20.597,47
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>200.851,49</u>	484.386,06
	324.220,17	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	926.386,77	1.033.403,43
2. Bausparguthaben	<u>549.347,38</u>	454.396,45
	1.475.734,15	
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
1. Geldbeschaffungskosten	9.126,85	11.155,06
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>10.756,71</u>	13.270,01
	19.883,56	
<b>Bilanzsumme</b>	<u><u>30.288.683,18</u></u>	<u><u>29.903.279,28</u></u>

**PASSIVSEITE**

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	128.007,86	147.851,41
2. der verbleibenden Mitglieder	3.094.981,34	3.092.348,01
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen davon rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 12.630,87 (Vorjahr: € 14.809,65)	21.000,00	18.480,00
	<u>3.243.989,20</u>	
II. Ergebnismrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 8.377,00 (Vorjahr: € 21.047,00)	677.071,03	668.694,03
2. Bauerneuerungsrücklage	296.549,29	296.549,29
3. Andere Ergebnismrücklagen davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 48.076,43) davon für das Geschäftsjahr entnommen € 1.971,20 (Vorjahr € 0,00) davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 48.076,42 (Vorjahr: € 196.295,45)	3.942.153,05	3.896.047,83
	<u>4.915.773,37</u>	
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	83.765,25	210.463,34
2. Einstellung in/Entnahme aus Ergebnismrücklagen	-6.405,80	-69.123,43
	<u>77.359,45</u>	
Eigenkapital insgesamt	8.237.122,02	8.261.310,48
<b>B. SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGEANTEIL</b>	639.990,54	656.458,18
<b>C. SONDERPOSTEN FÜR ZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN</b>	403.487,24	426.592,79
<b>D. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen	690.490,18	670.887,31
2. Steuerrückstellungen	0,00	43.136,00
3. Sonstige Rückstellungen	989.208,31	838.886,36
	<u>1.679.698,49</u>	
<b>E. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.903.467,46	16.105.300,45
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	426.325,36	468.945,64
3. Erhaltene Anzahlungen	2.194.187,01	1.809.190,48
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	116.858,09	90.728,04
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	339.517,60	206.927,03
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 28.799,81 (Vorjahr: € 30.240,85) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 446,20 (Vorjahr: € 25,20)	271.325,15	275.762,66
	<u>19.251.680,67</u>	
<b>F. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	76.704,22	49.153,86
<b>Bilanzsumme</b>	<u><u>30.288.683,18</u></u>	<u><u>29.903.279,28</u></u>

# Gewinn- und Verlustrechnung

	2023 €	2022 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.757.604,58	4.672.378,43
b) aus der Betreuungstätigkeit	56.830,65	57.626,99
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>40.566,61</u>	42.550,15
	4.855.001,84	
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	322.447,51	49.956,62
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	53.428,81	10.680,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	112.681,80	225.944,30
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) für Hausbewirtschaftung	-2.365.512,49	-2.087.431,72
b) für Verkaufsgrundstücke	<u>-212.745,46</u>	-29.572,12
	<u>-2.578.257,95</u>	
6. Rohergebnis	2.765.302,01	2.942.132,65
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-731.860,85	-703.589,35
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 23.688,05 (Vorjahr: € 7.039,68)	<u>-167.031,08</u>	-154.266,71
	-898.891,93	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.098.768,23	-1.115.498,51
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-292.387,15	-280.952,13
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	16,00	32,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	925,49	132,33
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung: € 14.380,00 (Vorjahr: € 27.147,00)	-279.651,15	-278.859,01
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>42.033,42</u>	<u>-46.751,98</u>
14. Ergebnis nach Steuern	238.578,46	362.379,29
15. Sonstige Steuern	<u>-154.813,21</u>	<u>-151.915,95</u>
16. Jahresüberschuss	83.765,25	210.463,34
17. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-8.377,00	-69.123,43
18. Entnahme aus Ergebnisrücklagen	<u>1.971,20</u>	<u>0,00</u>
19. Bilanzgewinn	<u><u>77.359,45</u></u>	<u><u>141.339,91</u></u>

# Anhang des Jahresabschlusses 2023

## A. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG hat ihren Sitz in Hann. Münden und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Göttingen (Reg. Nr. GnR 110108)

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen vom 22.09.1970 in der aktuellen

Fassung (FormblattVO) beachtet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Bei der Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG handelt es sich nach den Kriterien der Größenmerkmale des § 267 HGB um eine kleine Genossenschaft. Die Genossenschaft hat die für kleine Genossenschaften geltenden größenabhängigen Erleichterungen nur teilweise in Anspruch genommen.

Das Prinzip der Darstellungsstetigkeit (§ 265 Abs. 1 HGB) ist beachtet worden.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden nicht vorgenommen. Im Einzelnen sind folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung gelangt:

### Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen drei und fünf Jahren.

### Sachanlagevermögen

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die im Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten aktivierten nachträglichen Herstellungskosten enthalten angemessene Teile der Kosten eigener Handwerker in Höhe von € 53.428,81 (Wahlrecht gem. § 255 Abs. 2 S. 3 HGB). Die planmäßigen Abschreibungen werden unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer wie folgt bilanziert:

### Grundstücke im Anlagevermögen

Die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Geschäftsbauten, die vor dem 21.04.1948 errichtet wurden, werden linear mit 5 % p. a., die übrigen Bauten über eine Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 60

Jahren abgeschrieben. Nach umfangreichen Kernsanierungen wird in 2023 die Restnutzungsdauer für drei Objekte in Anlehnung an die Immobilienwertverordnung auf 60 Jahre festgesetzt. Das im Jahr 1997 fertiggestellte Objekt „Seniorenwohnanlage Am Kronenturm“ wird linear mit einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben; der Unterschiedsbetrag zu der steuerlich degressiv vorgenommenen Absetzung für Abnutzung (§ 7 Abs. 5 EStG) wird im Sonderposten mit Rücklageanteil berücksichtigt.

Die Anschaffungskosten für den Erwerb der Erbbaurechte werden entsprechend der vertraglich vereinbarten Restlaufzeit verteilt.

### Technische Anlagen und Maschinen

Die technischen Anlagen werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen zwei und fünfzehn Jahren, bewertet.

### Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen einem und neunzehn Jahren, bewertet. Selbstständige nutzbare bewegliche Anlagegüter mit Anschaffungskosten (netto) bis € 800 werden als geringwertige Wirtschaftsgüter im Jahr des Zugangs bis auf den Erinnerungswert von € 1 voll abgeschrieben.

### Bauvorbereitungskosten

Der Ausweis betrifft Architektenleistungen für nachträgliche Herstellungskosten, die in den Folgejahren anfallen.

### Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

### Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet. Die Grundstücke und Grundstücksgleichen Rechte ohne Bauten werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten bewertet; nicht abrechenbare Teilbeträge wegen Leerstand und CO<sub>2</sub>-Kosten sind nicht enthalten. Die Vorräte werden zu Anschaffungskosten nach der Fifo-Methode angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert. Erkennbare Risiken werden durch Bildung von Einzelwertberichtigungen bzw. Abschreibungen auf Forderungen angemessen berücksichtigt. Flüssige Mittel sind zum Nennwert aktiviert.

### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktivierten Rechnungsabgrenzungsposten werden zu den Ausgabebeträgen bewertet, soweit sie Aufwand nach dem Bilanzstichtag darstellen.

### Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben sind mit den Nennbeträgen angesetzt.

### Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wird auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften wurden die Teilwerte ermittelt. Dabei wird zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2% (Vorjahr 1,5%), Rententrend 2% (Vorjahr: 2%) und Fluktuation 0% (Vorjahr 0%), sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre in Höhe von 1,82% (Vorjahr: 1,78%) für eine Laufzeit von fünfzehn Jahren, angesetzt.

Aus der Neubewertung der Rückstellung für Pensionsverpflichtungen ergab sich zum 01.01.2010 ein Anpassungsbetrag in Höhe von € 81.478,00. Dieser wird über fünfzehn Jahre bis zum 31.12.2024 verteilt und zu Lasten der Aufwandsposten „Sonstigen betrieblichen Aufwand“ der Rückstellung zugeführt. Zum 31.12.2023 sind noch € 5.431,82 zu verteilen.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Die unter passive Rechnungsabgrenzungsposten berücksichtigten Beträge betreffen Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

## C. Erläuterungen zur Bilanz

### Anlagevermögen

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind im Anlagepiegel dargestellt.

### Umlaufvermögen

Sämtliche Forderungen mit der Ausnahme der unter dem Posten Sonstige Vermögensgegenstände ausgewiese-

nen Anteile an Instandhaltungsrücklagen in WEG in Höhe von € 22.068,27 (Vorjahr: € 18.785,74) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält zum 31.12.2023: € 1.945.137,26 (Vorjahr: € 1.622.689,75) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen wurden wertberichtigt.

### Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	668.694,03 €	0,00 €	0,00 €	8.377,00 €	677.071,03 €
Bauerneuerungsrücklage	296.549,29 €	0,00 €	0,00 €	65 €	296.549,29 €
Andere Ergebnisrücklagen	3.896.047,83 €	48.076,42 €	1.971,20 €	0,00 €	3.942.153,05 €
<b>Summe</b>	<b>4.861.291,15 €</b>	<b>48.076,42 €</b>	<b>1.971,20 €</b>	<b>8.377,00 €</b>	<b>4.915.773,37 €</b>

#### Sonderposten mit Rücklageanteil

Der in 1997 erstmalig gebildete Sonderposten mit Rücklageanteil enthält die kumulierten Unterschiedsbeiträge zwischen der handelsrechtlichen Abschreibung und der steuerlichen degressiven Absetzung für Abnutzung (§ 7 Abs. 5 EStG). Im Wirtschaftsjahr beträgt die Staffelschreibung 1,25 % (Vorjahr 1,25 %).

#### Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen

Ab dem Wirtschaftsjahr 2017 werden Sonderposten für KfW-Tilgungszuschüsse gebildet, die über die Nutzungsdauer der Objekte aufgelöst werden.

#### Rückstellungen

Bei den Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellung nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und der bisherigen Bewertung der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von € 7.773.

Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB.

#### Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:	€
Kosten der Hausbewirtschaftung	62.453,00
noch nicht abgerechnete Aufwendungen für Bauleistungen	207.311,01
Abschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten	31.465,60
Urlaubsrückstellung	14.150,00
Aufwendungen Verkaufsgrundstücke	95.214,00
Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	17.350,00
Erschließungskosten	560.861,13
C02-Kosten	403,57
<b>Summe</b>	<b>989.208,31</b>

## Verbindlichkeiten

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreswerte in Klammern vermerkt):

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit			davon gesichert	Art der Sicherheit *)
		< 1 Jahr	1 - 5 Jahre	> 5 Jahre		
	31.12.2023					
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.903.467,46 (16.105.300,45)	1.434.872,00 (1.813.318,70)	4.795.342,96 (5.266.250,38)	9.673.252,50 (9.025.731,37)	15.903.467,46 (16.105.300,45)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	426.325,36 (468.945,64)	43.220,31 (43.975,53)	216.834,37 (210.949,08)	166.270,68 (214.021,03)	426.325,36 (468.945,64)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	2.194.187,01 (1.809.190,48)	2.194.187,01 (1.809.190,48)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	116.858,09 (90.728,04)	116.858,09 (90.728,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	339.517,60 (206.927,03)	339.517,60 (206.927,03)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	271.325,15 (275.762,66)	257.316,81 (261.117,13)	14.008,34 (14.645,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>19.251.680,67</b> (18.956.854,30)	<b>4.385.971,82</b> (4.225.256,91)	<b>5.026.185,67</b> (5.491.844,99)	<b>9.839.523,18</b> (9.239.752,40)	<b>16.329.792,82</b> (16.574.246,09)	

\*) GPR = Grundpfandrecht



## D. Sonstige Angaben

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus erteilten Aufträgen für Architektenleistungen betragen zum 31.12.2023 € 9.913,89 €.

### Anzahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigt im Geschäftsjahr 2023 neben dem hauptamtlichen Vorstandsmitglied und dem nebenamtlichen Vorstandsmitglied im Durchschnitt 14 Arbeitnehmer (davon 4 Teilzeitbeschäftigte).

### Mitgliederbewegung

Anfang 2023	1.612
Zugang 2023	137
Abgang 2023	118
Ende 2023	1.631

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 2.633,33 erhöht.

### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
in Niedersachsen und Bremen e. V.  
Leibnizufer 19  
30169 Hannover

### Organe der Genossenschaft

#### Mitglieder des Vorstandes

Kai Siever | hauptamtliches Vorstandsmitglied |  
Geschäftsführer  
Sabine Dzukowski | nebenamtliches Vorstandsmitglied |  
Dipl.Sozialarbeiterin

#### Mitglieder des Aufsichtsrates

Dirk Aue | Vorsitzender | Amtsleiter  
Rolf Bilstein | Stellvertr. Vorsitzender | Geschäftsführer  
Gudrun Surup | Rentnerin  
Christiane Langen | Angestellte  
Stefanie Krause | ab 02.05.2023 | Bankangestellte

### Verwendung des Jahresüberschusses

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor.

	€
nachdem vom Jahresüberschuss von	83.765,25
gem. § 40 Abs. 2 der Satzung mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage eingestellt wurden	8.377,00
und gem. § 40 Abs. 3 i. V. m. § 28 Buchstabe n) der Satzung aus anderen Ergebnissrücklagen (Sonstige Rücklagen) entnommen wurden,	<u>1.971,20</u>
<b>den verbleibenden Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:</b>	77.359,45
Ausschüttung einer Dividende auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2023, 2,5 % auf Pflichtanteile und freiwillige Anteile.	77.359,45

Hann. Münden, 16. Mai 2024

**Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG**  
Der Vorstand

Kai Siever

Sabine Dzukowski

## Bericht des Aufsichtsrates

Das Geschäftsjahr 2023 war im weiterhin geprägt von der Neuorientierung und in gewisser Weise von der Standortbestimmung des Bauvereins. Am 01.07.2023 hat Kai Siever die Arbeit als hauptamtlicher Geschäftsführer aufgenommen. Vorstand und Aufsichtsrat sind im vergangenen Jahr hauptsächlich damit beschäftigt gewesen, terminlich alles wieder in die Reihe zu bekommen.

In der Mitgliederversammlung am 29.09.2023, die für das Jahr 2022 abgehalten wurde, ist Herr Rolf Bilstein für den Aufsichtsrat wieder gewählt worden. Wichtig in diesen aufregenden Zeiten für den Aufsichtsrat ist es, Kontinuität zu wahren.

Im Geschäftsjahr 2023 fanden 12 Sitzungen des Aufsichtsrates, davon 9 gemeinsam mit dem Vorstand statt. Der Aufsichtsrat hat sich mit allen für unsere Wohnungsbaugenossenschaft relevanten Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements auseinandergesetzt. Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat jeweils über die Entwicklung der immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die aktuellen Maßnahmen der Genossenschaft, die wirtschaftliche Entwicklung in den einzelnen Geschäftsfeldern sowie über die Personalentwicklung. Darüber hinaus erhielt der Aufsichtsrat zusätzliche schriftliche Informationen über die Plan-Ist-Vergleiche von Wirtschafts- und Finanzplänen, die Fluktuationsraten in den Mietobjekten, über die Zinssituation und die allgemeine wirtschaftliche Situation in Deutschland im Kontext zu unserer Genossenschaft.

Über die nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung des Aufsichtsrates zur Prüfung und Zustimmung vorgelegten Geschäfte wurden entsprechende Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat begleitete die übergeordneten Budgetverteilungen zu den Jahresplanungen für die kommenden Jahre in den Bereichen Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung. Der Aufsichtsrat bildete zur Bewältigung seiner umfangreichen Aufgaben einen Rechnungsprüfungsausschuss. Der Prüfungsausschuss, mit den Mitgliedern Stefanie Krause und Christiane Langen, hat sich u. a. mit der Kassenprüfung beschäftigt. Es kam zu keinen Beanstandungen. Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen/Bremen e.V. hat den Jahresabschluss, den

Risikobericht und den Lagebericht für unsere Wohnungsbaugenossenschaft für das Geschäftsjahr 2022 geprüft. Es ergaben sich nach der Prüfung des Jahresabschlusses keine Einwendungen. Es wurden alle wichtigen Geschäftsvorfälle sowie die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft umfassend und den gesetzlichen und satzungsrechtlichen Vorschriften entsprechend dargestellt. Ebenso entsprechen das interne Kontroll- und das Risikomanagementsystem den Anforderungen. Wiederholt wurde auf die verspätete Durchführung der Mitgliederversammlung und damit auch dem Dividendenbeschluss und der Auszahlung von Geschäftsanteilen hingewiesen. Der Aufsichtsrat hat auch dieses Mal wieder dem Verband gegenüber erklärt, warum es so gekommen ist und die Gründe, die im Wesentlichen in der Aufarbeitung des Wechsels in der Geschäftsführung begründet waren, dargelegt. Vom Prüfungsergebnis nahm der Aufsichtsrat zustimmend Kenntnis. Der uneingeschränkte Prüfungsvermerk wurde vom Prüfungsverband erteilt.



Im Namen des Aufsichtsrates danke ich allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates für ihren tatkräftigen Einsatz und die konstruktive Zusammenarbeit zum Wohle unserer Wohnungsbaugenossenschaft. Dank des unermüdlichen Einsatzes Aller, die für den Bauverein arbeiten, wird es uns gelingen, zu mindestens ‚zeitlich‘ und von den vorgegebenen Terminen her, wieder in den Fluss zu kommen. Auch dafür gilt mein Dank!

Wohnungsbaugenossenschaften stehen heute vor erheblichen Herausforderungen und Transformationsprozessen. Die Notwendigkeit zur energetischen Sanierung und Modernisierung des Gebäudebestands ist eine zentrale Aufgabe. Diese Maßnahmen sind erforderlich, um insbesondere die Energiekosten für die Bewohner zu senken. Gleichzeitig müssen Wohnungsbaugenossenschaften bezahlbaren Wohnraum erhalten und schaffen, was angesichts steigender Bau- und Sanierungskosten schwierig ist. Zudem spielt die Digitalisierung eine immer wichtigere Rolle, sowohl in der Verwaltung als auch in der Vernetzung der Gebäude. Trotz dieser Herausforderungen bieten Genossenschaften stabile Mietpreise und eine hohe Wohnzufriedenheit, da sie langfristig orientiert und nicht primär gewinnorientiert arbeiten.

Hann. Münden, 16.06.2024  
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates - Dirk Aue

# **Geschäftsbericht 2023**

## **für den**

# **Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG**

---

## ***Kontakt***

*Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG  
Wiershäuser Weg 17  
34346 Hann. Münden  
Telefon: 05541 956080  
Telefax: 05541 956088*



**Gemeinnütziger Bauverein**  
**Hann. Münden**