BAUGENOSSENSCHAFT VIERNHEIM

MEHR ALS GEWOHNT

GESCHÄFTSBERICHT 2023

GRUSSWORT DES VORSTANDES

Ein Grußwort ist eigentlich ein Platz, um über positive und ermutigende Themen zu berichten. Dies ist in den vergangenen Jahren thematisch schwergefallen und setzt sich so leider auch in diesem Jahr fort.

Zum Russland-Ukraine-Krieg ist leider nun auch die menschenverachtende Krise im Nahen Osten hinzugekommen. Auch die Auswirkungen der deutlich gestiegenen Inflation im Euroraum und somit auch in Deutschland machen sich für alle stark bemerkbar. Hinzu kommt eine sehr ideologiegetriebene Politik der Regierung, die an breiter Front die Zuversicht und den Glauben an eine gute Zukunft dahinschmelzen lassen. Dass viele Menschen in unserem Land ihren Protest offen auf die Straße bringen, haben wir seit Jahrzehnten so nicht erleben müssen.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft findet sich derzeit in einem sehr rauen Umfeld wieder, die Branche spricht von einem perfekten Sturm. Mittendrin ist auch unsere Baugenossenschaft mit zahlreichen herausfordernden Rahmenbedingungen konfrontiert. Auch unsere Arbeit und unser Fokus muss und wird sich absehbar verändern, um die anstehenden Herausforderungen bewältigen zu können.

Bereits frühzeitig haben wir Wohnungsunternehmen und unsere Verbände vor den Risiken des eingeschlagenen Weges der Regierung gewarnt. Hören wollte dies offenbar niemand. Noch bis zuletzt haben der Bundeskanzler und die Bauministerin vollmundig vom Ziel des Neubaus von 400.000 Wohnungen pro Jahr erzählt, obwohl bereits andere Fakten zugrunde lagen und die namhafte Verfehlung dieser Ziele klar waren.

Nun ist das Kind in den Brunnen gefallen und die Erkenntnis angekommen, dass die Zahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen dramatisch eingebrochen ist. Sehr viele Wohnungs- und Immobiliengesellschaften sind in arge Bedrängnis geraten und haben ihre Bauprojekte zurückgestellt oder sogar komplett von der Agenda gestrichen. Eine gute Perspektive ist derzeit nicht erkennbar.

Wir haben unser Projekt „Bannholzgraben II“ fortgeführt und mit dem Bau begonnen. Die Baumaßnahmen für alle vier Häuser laufen gut und planmäßig. Dass wir dieses Projekt umsetzen können ist uns nur gelungen, weil wir intensiv und vorausschauend gearbeitet haben und zusätzlich von einem kleinen Zeitfenster mit akzeptablen Bedingungen profitieren konnten.

Seit vielen Jahren ist unsere Baugenossenschaft bekannt dafür, dass sich stets irgendwo in Viernheim ein Kran auf unseren Grundstücken dreht, um für bezahlbaren Wohnraum in Viernheim zu sorgen. Mit den derzeitigen Rahmenbedingungen ist es aus heutiger Sicht fraglich, ob wir diesen Weg wie gewohnt fortführen können. Wir müssen und werden zu gegebener Zeit und mit der gebotenen kaufmännischen Vorsicht Folgeprojekte kritisch auf die Machbarkeit prüfen.

In der jüngeren Vergangenheit haben wir - als einziger Akteur in Viernheim – fortlaufend neue Sozialwohnungen geschaffen. Auch hier ist derzeit nicht absehbar, ob wir uns mit der gleichen Intensität weiterhin so engagieren können wie man es von uns zuletzt gewohnt war.

Der Klimawandel erfordert von allen ein Umdenken und Maßnahmen zur Sicherung der Zukunft unserer Folgegenerationen. Was jedoch nicht funktioniert, ist der von unserer Regierung kompromisslos eingeschlagene Weg mit der Brechstange. Es ist schlicht weg nicht möglich, in sehr kurzer Zeit alle, seit Beginn der Industrialisierung, geschaffenen Probleme auf einen Schlag zu bereinigen. Denn ein sehr wesentlicher Faktor ist neben der reinen Ideologie auch noch da: Die Menschen!!!

Seit Jahren führen wir nachhaltig Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauches unserer Gebäude durch und haben hierbei stets darauf geachtet, dass unsere Bewohner hiervon finanziell nicht oder nur wenig belastet werden. Mit den neuen Gesetzen und Richtlinien wird das so nicht mehr ohne weiteres möglich sein. Verschiedene Neuerungen des Gesetzgebers führen zu zusätzlichen finanziellen Belastungen von Wohnungsunternehmen. Auch unsere Baugenossenschaft ist davon betroffen. Dass uns diese Belastungen letztendlich auch wichtige finanzielle Mittel für Maßnahmen zur Modernisierung von Gebäuden entziehen, hat im Gesetzgebungsverfahren offensichtlich keine Berücksichtigung gefunden.

Viele Herausforderungen an uns und die nächsten Generationen sind von enormer Tragweite: Klimawandel, Migration, Kriege, gestiegene Baukosten und Zinsen sowie der demographische Wandel.

Die mit großem Abstand größte Herausforderung dürfte hierbei der demographische Wandel darstellen. Wenn in wenigen Jahren die sehr geburtenstarken Jahrgänge der „Babyboomer" in den verdienten Ruhestand gehen werden und im Gegenzug die deutlich geburtenschwächeren Jahrgänge in das Arbeitsleben eintreten, wird es an allen Ecken und Enden an Arbeitskräften fehlen. Schon heute verspüren wir sehr deutlich den Mangel an Arbeitskräften an allen unseren Schnittstellen. Wer kann und wird die dringend benötigten Dienstleistungen und Handwerksleistungen künftig erledigen? Wer kann und wird künftig für ausreichende Einzahlungen in die Sozialsysteme sorgen, wenn zahlreiche heutige Einzahler absehbar auf die Seite der Zahlungsempfänger wechseln?

Wie wird der Wohnraumbedarf in 15-20 Jahren sein, wenn die heute schon älteren Generationen keine Wohnung mehr benötigen und anhand der Bevölkerungsstruktur bereits jetzt feststeht, dass sich die Kinder und Jugendlichen als künftige Wohnungsnutzer deutlich in der Minderheit befinden? Wie wirkt sich die deutlich geringere Zahl der Nachfragenden auf die vorhandenen Wohnungsbestände und Infrastrukturen aus?

Gerade die vorgenannten Fragen lassen erhebliche Auswirkungen auch auf unsere Baugenossenschaft erahnen.

Wir setzen uns intensiv mit diesen Fragestellungen auseinander und werden auch unsere Prioritätenliste neu ordnen. Es ist unser Ziel, die Zukunft der Baugenossenschaft genauso zu sichern, wie das bezahlbare Wohnen und den guten Service für unsere Mitglieder.

Diese Ziele erfordern in den nächsten Jahren Veränderungen. Was wir über viele Jahre als normal, üblich oder gar selbstverständlich angesehen haben, wird an der ein oder anderen Stelle so nicht mehr fortgesetzt werden können. Für uns alle werden diese neuen Rahmenbedingungen eine große Herausforderung darstellen.

Bei aller Notwendigkeit sich mit der Zukunft zu befassen, dürfen wir aber auch das „hier und heute" nicht vergessen.

Trotz aller ungünstigen Umstände und Unsicherheiten gibt es weiterhin auch Menschen, die ihr Bestes geben, um Gutes zu tun. Trotz der Situation, dass bei vielen die Belastungsgrenzen immer näher rücken, gibt es weiterhin zahlreiche Akteure, die Vieles zum Wohl unserer Genossenschaft beitragen.

Wir möchten uns daher bei den Mietern bedanken, die sich um ihr direktes Wohnumfeld kümmern, sei es in der Pflege der Wohnung, des Hauses und des Grundstücks, aber auch um ihre Nachbarn, die Hilfe oder einfach nur ein offenes Ohr benötigen.

Wir sagen Danke an unsere Handwerker und Dienstleister für Ihre gute und zuverlässige Arbeit im Sinne unserer Mitglieder.

Ein großer Dank gilt auch unseren ehrenamtlichen Vertretern und unseren Aufsichtsratsmitgliedern für ihr Engagement in ihrer Freizeit zum Wohl der Baugenossenschaft.

Nicht zuletzt sprechen wir einen ganz besonderen Dank an alle unsere Mitarbeitenden aus. Ohne deren Engagement wäre es nicht möglich, unsere Wohnungen und Häuser so zu bewirtschaften wie es unsere zufriedenen Mieterinnen und Mieter seit Jahren gewohnt sind.

Alle zusammen unterstützen die Genossenschaft in ihrem Auftrag, den Mitgliedern gute und bezahlbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

Vielen Dank dafür!!!

Dipl.-Ing. (FH) Harald Weik

Rolf Sax

Christoph Schneider

Peter Falkenstein

BAUGENOSSENSCHAFT VIERNHEIM EG
JAHRESABSCHLUSS ZUM GESCHÄFTSJAHR
01.01.2023 BIS ZUM 31.12.2023
LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

1. ZWECK UND GEGENSTAND DER BAUGENOSSENSCHAFT VIERNHEIM EG

Zweck und Gegenstand der Baugenossenschaft Viernheim eG (BG) ist die Förderung Ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die BG kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbetreibende, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung von Wohnungen und Häusern im Geschäftsgebiet Viernheim.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

Rahmenbedingungen

Der Standort Viernheim bietet ein gutes Umfeld für die Vermietung von Wohnraum. Der Wohnungsmarkt in Viernheim ist seit Jahren angespannt. Durch regionale und überregionale Wohnungssuchende ist der Nachfragedruck konstant hoch. Die anhaltend hohe Anzahl an Zuweisungen von Geflüchteten nach Viernheim belastet den Wohnungsmarkt zusätzlich spürbar.

Laufende Bauaktivitäten in Viernheim und den benachbarten Kommunen reichen nicht zur Entspannung des Wohnungsmarktes aus. Nicht zuletzt aufgrund der zentralen Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar ist Viernheim eine der Städte, in der auch in absehbarer Zeit ein hoher Mietwohnungsbedarf erwartet werden kann.

In den vergangenen Jahren haben wir regelmäßig Neubauprojekte für unseren Eigenbestand realisiert. Alle Wohnungen in diesen Häusern waren stets zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit bzw. unmittelbar danach vermietet. Für unsere aktuell laufenden Neubauprojekte liegen uns zahlreiche Interessensbekundungen von potenziell künftigen Mietern und Mitgliedern vor.

Da das Interesse zur Anmietung von Wohnungen unserer Genossenschaft insgesamt unverändert hoch ist, müssen unsere Wohnungsbewerber weiterhin Wartezeiten bis zum Erhalt von Mietangeboten in Kauf nehmen.

Es ist insgesamt davon auszugehen, dass unser Leerstandsrisiko in den kommenden Jahren gering bleiben wird.

Bestandsbewirtschaftung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung unseres Wohnungsbestandes sowie der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2023:

	Wohnungen	Garagen, Carports, Einstellplätze, Einstellplätze in Sammelgaragen	nicht wohnungswirtschaftlich genutzte Mieteinheiten
Bestand am 31.12.2022	1.928	1.273	26
Zugang 2023	0	0	0
Abgang 2023	0	0	0
Bestand am 31.12.2023	**1.928**	**1.273**	**26**

Neben unserem Wohnungsbestand am Kernmarkt Viernheim bewirtschaften wir weitere eigene Wohnungen in Fürth und Rimbach im Odenwald:

Viernheim	1.883	~ 97,7 % der Wohnungen
Fürth	27	~ 1,4 % der Wohnungen
Rimbach	18	~ 0,9 % der Wohnungen
SUMME	**1.928**	

Alle Wohnungen haben zusammen eine Gesamtwohnfläche von 133.518 qm und eine durchschnittliche Wohnfläche von 69,2 qm.

Von unseren 1.928 Wohnungen sind 388 Wohnungen öffentlich gefördert und unterliegen der Belegungsbindung. Dies entspricht einem Sozialwohnungsanteil von 20 %. Durch unsere aktuell laufenden Projekte werden in den Jahren 2024 und 2025 sowohl frei finanzierte als auch öffentlich geförderte Wohnungen zusätzlich hinzukommen.

Gegenüber dem Vorjahr gab es keine Veränderung unserer Immobilienbestände.

Neben unseren der Vermietung dienenden Wohnungsbeständen gehören das Bürogebäude in der Mozartstraße 15 sowie der Betriebshof in der Frankenthaler Straße 3 zum Eigentum unserer Genossenschaft. Beide Liegenschaften dienen der Eigennutzung.

Wir sind Eigentümer eines unbebauten Baugrundstücks in der Pestalozzistraße („Am Schmittsberg II"). Der Zeitpunkt der Bebauung dieses Grundstücks steht derzeit noch nicht fest.

Neubautätigkeit

Auf zwei Baugrundstücken in der Gudrun-Pausewang-Straße 2+4 und Gudrun-Pausewang-Straße 6+8 (Bannholzgraben II) in Viernheim haben wir mit der Errichtung von insgesamt vier Gebäuden / 40 Wohnungen begonnen. Die Fertigstellung dieser Häuser und Vermietung an unsere Mitglieder erwarten wir im Verlauf der Jahre 2024 und 2025.

Diese neuen Gebäude sind im Wesentlichen Wiederholungsbauten. Abweichend zu bereits gebauten Häusern haben wir nun die Gebäudetechnik weiterentwickelt. Die Wohnungen werden über Luft-Wärmepumpen beheizt. Unterstützt wird die Heizungstechnik durch Photovoltaikanlagen auf den Dächern. Diese technische Gebäudeausstattung ermöglicht den kompletten Verzicht auf fossile Energie und entspricht dem KfW-Standard KFN „Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude".

Modernisierung / Instandhaltung

Unser Bürogebäude haben wir mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Die installierte PV-Anlage leistet 30 kWp und ist mit Stromspeichern ergänzt. In Verbindung mit stromsparenden Investitionen im Gebäude haben wir damit eine optimierte Eigenverbrauchssituation geschaffen. Unsere Stromüberschüsse werden in das Stromnetz eingespeist. Zu den Zeiten, in denen der PV-Strom unseren Bedarf nicht vollständig abdeckt, beziehen wir Ökostrom aus dem Netz. Der gesamte Stromverbrauch unserer Verwaltung ist damit vollständig klimaneutral.

An verschiedenen Wohnhäusern haben wir in den Außenbereichen neue Standplätze für Müllgefäße sowie überdachte Bike Ports errichtet. Weiterhin haben wir verschiedene Außenbereiche überarbeitet.

In mehreren Häusern haben wir Strangsanierungen im Inliner-Verfahren durchgeführt. Zusätzlich haben wir verschiedene Strangsanierungen inklusive der Komplettsanierung der Bäder durchgeführt.

In zahlreichen Gebäuden haben wir umfangreiche Elektroarbeiten durchgeführt. Einen Schwerpunkt haben wir hierbei auf die Erneuerung von Elektro-Wohnungszuleitungen gelegt. Mit diesen Maßnahmen verbessern wir die Gebäudeinfrastruktur auf die aktuellen Sicherheitsstandards.

Die Messtechnik haben wir in zahlreichen Gebäuden angepasst. Wir verfügen nun in allen Häusern über die neuesten Standards der Messtechnik für Wärme und Wasserverbräuche. Die gesetzlich bis spätestens 2027 vorgeschriebene Pflicht zur Bereitstellung unterjähriger Verbrauchsinformationen haben wir bereits vollumfänglich erfüllt.

Verschiedene Arbeiten im Häuserbestand stehen turnusmäßig auf der Agenda. Hierzu gehörten zum Beispiel auch Neuanstriche in Treppenhäusern, Balkonsanierungen, aber auch der Austausch von Warmwasserspeichern.

Einen breiten Raum unserer Aktivitäten und investierten Aufwendungen nahmen Erneuerungen von diversen Gaszentralheizungen ein. Hierbei konnten wir noch auf die bewährte Technik der Gasbrennwertheizungen zurückgreifen. Da wir künftig mit einem drastisch veränderten Anforderungsumfeld im Bereich der Heizungstechnik konfrontiert sind, haben uns diese Heizungserneuerungen auch einen zeitlichen Raum für die optimierte Planung künftiger Maßnahmen geschaffen.

Im Rahmen eines Pilotprojektes haben wir in verschiedenen Liegenschaften digitale Monitoringsysteme in Heizzentralen installiert und getestet. Die Ergebnisse haben uns überzeugt, sodass wir im Verlauf des Jahres 2024 alle unsere Heizzentralen mit entsprechenden Sensoren ausstatten werden.

Die digitale Überwachung löst automatisiert Alarm aus, wenn es zu Störungen oder Ausfällen kommen sollte. Das System erfasst und analysiert permanent die Temperatur- und Verbrauchsdaten unserer Heizungsanlagen und leitet intelligente Handlungsempfehlungen aus den Analysen ab. Die Ergebnisse ermöglichen uns effizientere Einstellungen. Mit der damit verbundenen Absenkung der Heizenergieverbräuche wird sich auch der CO^2-Ausstoß unserer Häuser reduzieren und den steigenden CO^2-Kosten entgegenwirken.

Bei Mieterwechseln führen wir umfangreiche Instandhaltungsarbeiten in den Wohnungen durch. Zuvor ermitteln wir jeweils den gesamten Instandhaltungsbedarf in den freiwerdenden Wohnungen und bringen diese Wohnungen vor der Folgevermietung auf einen zeitgemäßen und technisch einwandfreien Stand. Auf diese Weise stellen wir sicher, dass die Wohnungen langfristig den Anforderungen sowohl der Mieter, als auch unserer Genossenschaft gerecht werden. Durch diese konsequente Überarbeitung der Wohnungen treten wir permanent Instandhaltungsstaus entgegen und verbessern kontinuierlich den Qualitätsstandard in unseren Wohnungen. Diese bereits seit Jahren übliche Praxis wirkt sich zunehmend auch im Falle erneuter Mieterwechsel positiv aus. Solche im Vorfeld nachhaltig überarbeitete Wohnungen zeigen auch bei erneutem Mieterwechsel weitgehend den guten und erwünschten Zustand auf, sodass dort dann Instandhaltungsaufwendungen überschaubarer ausfallen.

Der demographische Wandel wirkt sich zunehmend auf die Anzahl der altersbedingten Auszüge aus unseren Wohnungen aus. Häufig handelt es sich um sehr langjährige Mietverhältnisse, sodass der Instandhaltungsbedarf und der Kostenaufwand der Wohnungssanierungen entsprechend höher ausfällt.

Im Jahr 2023 haben wir das Investitionsvolumen in die Erhaltung und Verbesserung der Gebäude und Wohnungen nochmals gesteigert und fast 4,6 Mio. € hierfür investiert.

Vermietung

Die Satzung unserer Genossenschaft gibt vor, dass wir unsere Wohnungen ausschließlich an unsere Genossenschaftsmitglieder vermieten. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch und begünstigt die wirtschaftliche Lage unserer Baugenossenschaft.

Wie schon in den vergangen Jahren, haben wir auch im Jahr 2023 wieder zusätzliche öffentlich geförderte Wohnungen in Viernheim geschaffen. Die Belegungsrechte für diesen vergünstigten Wohnraum liegen bei der Stadt Viernheim. Die Mehrzahl der uns vorgeschlagenen Neumieter muss im Rahmen der Annahme des Belegungsvorschlages eine satzungsgemäße Mitgliedschaft begründen. Für unsere wohnungssuchenden Bestandsmieter sowie für unsere Wohnungsbewerber mit bereits bestehendem Mitgliedsstatus führt dies zu Wartezeiten, bis eine frei werdende Wohnung angeboten werden kann. Wir gehen davon aus, dass sich diese Situation zum Ende des Jahres 2024 entspannen wird.

Für unsere Neubauwohnungen erreichen uns fortwährend Anfragen von Interessenten zur Anmietung bei Fertigstellung. Darauf aufbauend gehen wir von der zügigen Vollvermietung der neuen Häuser aus.

Die durchschnittliche Miethöhe unseres Wohnungsbestandes ist gegenüber dem Vorjahr moderat um rund 1,7 % auf 5,92 € / qm Wohnfläche angestiegen (Stand 12-2023). Die Verbraucherpreise in Deutschland sind laut dem Statistischen Bundesamt im gleichen Zeitraum um 5,9 % angestiegen. Unsere Kaltmieten liegen im Durchschnitt sehr deutlich unterhalb des Preisniveaus sonstiger Wohnungsangebote in Viernheim. Mit einer durchschnittlichen Miethöhe von 9,69 € / qm Wohnfläche (Quelle: Datenbank Immobilienscout Stand: Q4-2023) liegen die Angebote anderer Vermieter rd. 64 % über dem durchschnittlichen Kaltmietniveau unserer Genossenschaft. Sowohl die Preisentwicklung als auch der Abstand zu anderen Mietangeboten unterstreicht unsere mitgliederorientierte Mietpreispolitik und die Erfüllung unseres satzungsgemäßen Auftrages.

Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf die dauerhafte Nutzung durch zufriedene Genossenschaftsmitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Leerstände entstanden im Wesentlichen durch geplante Maßnahmen. Weitere nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch absehbar nicht zu erwarten. Unsere Erlösschmälerungen aus Leerständen setzen sich aus gezielten Leerständen und den Zeiträumen der Instandhaltungsarbeiten bzw. Wohnungsmodernisierungen bei Mieterwechseln zusammen.

Die Leerstandsquote ermitteln wir zum 31.12.2023 mit lediglich 1,3 % (Vorjahr 1,09 %). Für 20 der in der Statistik enthaltenen 25 Wohnungen lagen bereits Mietzusagen mit Mietbeginn nach dem Berichtsstichtag vor.

Die Mieterfluktuation bewegt sich mit 102 Wohnungswechseln auf dem Vorjahresniveau (106). Die Fluktuationsquote von 5,3 % (Vorjahr 5,5 %) ist geringfügig gesunken. Rund 30 % der Wohnungswechsel hatten altersbedingte Gründe. Die Wohnungsnutzer sind in Alten- / Pflegeheime umgezogen oder leider verstorben.

Die durchschnittliche monatliche Kaltmiete für eine Wohnung unserer Genossenschaft betrug zum 31.12.2023 ca. 403 €.

WEG-Verwaltung und Fremdverwaltung

Neben unserem eigenen Wohnungsbestand haben wir im vergangenen Jahr auch Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz verwaltet. Zum 31.12.2023 hatten wir Verwaltermandate von 44 Eigentümergemeinschaften für 575 Wohnungen. Die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr geringer, da wir verschiedene Verwaltungsmandate nach dem Ablauf der Bestellung nicht mehr verlängerten. Diese gezielt rückläufige Entwicklung wird sich in den kommenden Jahren fortsetzen. Übernahmen neuer Verwaltermandate sehen wir künftig nicht mehr vor.

Breitbandversorgung / TV-Versorgung

Durch eine Änderung des Telekommunikationsgesetzes entfällt ab Mitte 2024 die Umlagefähigkeit der Entgelte für die TV-Versorgung von Mietern über die Nebenkostenabrechnungen. Aufgrund dieser Veränderung haben wir die Versorgungsverträge mit dem Telekommunikationsunternehmen PYUR, mit Wirkung zum 31.05.2024, neu vereinbart. Ab Juni 2024 müssen sich unsere Mieter selbst um die TV-Versorgung kümmern und eigene Verträge abschließen. Diese Änderungen werden unsere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung reduzieren und sich im Gleichschritt auf die Erlöse aus der Betriebskostenumlage auswirken.

Infolge dieser veränderten Rahmenbedingungen haben wir unsere 51%ige Beteiligung an der Kabel Viernheim GmbH mit Wirkung zum 01.01.2024 veräußert. In Verbindung mit dem Verkauf wurde auch das an die Kabel Viernheim GmbH gewährte Gesellschafterdarlehen vorzeitig zurückgezahlt.

Die sehr gute Breitbandversorgung aller an das Glasfasernetz der Kabel Viernheim GmbH angeschlossenen Wohnungen bleibt unverändert gewährleistet und wird sich bis Ende 2025 mit einer Bandbreitenverfügbarkeit bis 1 Gbits/s weiterentwickeln.

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:

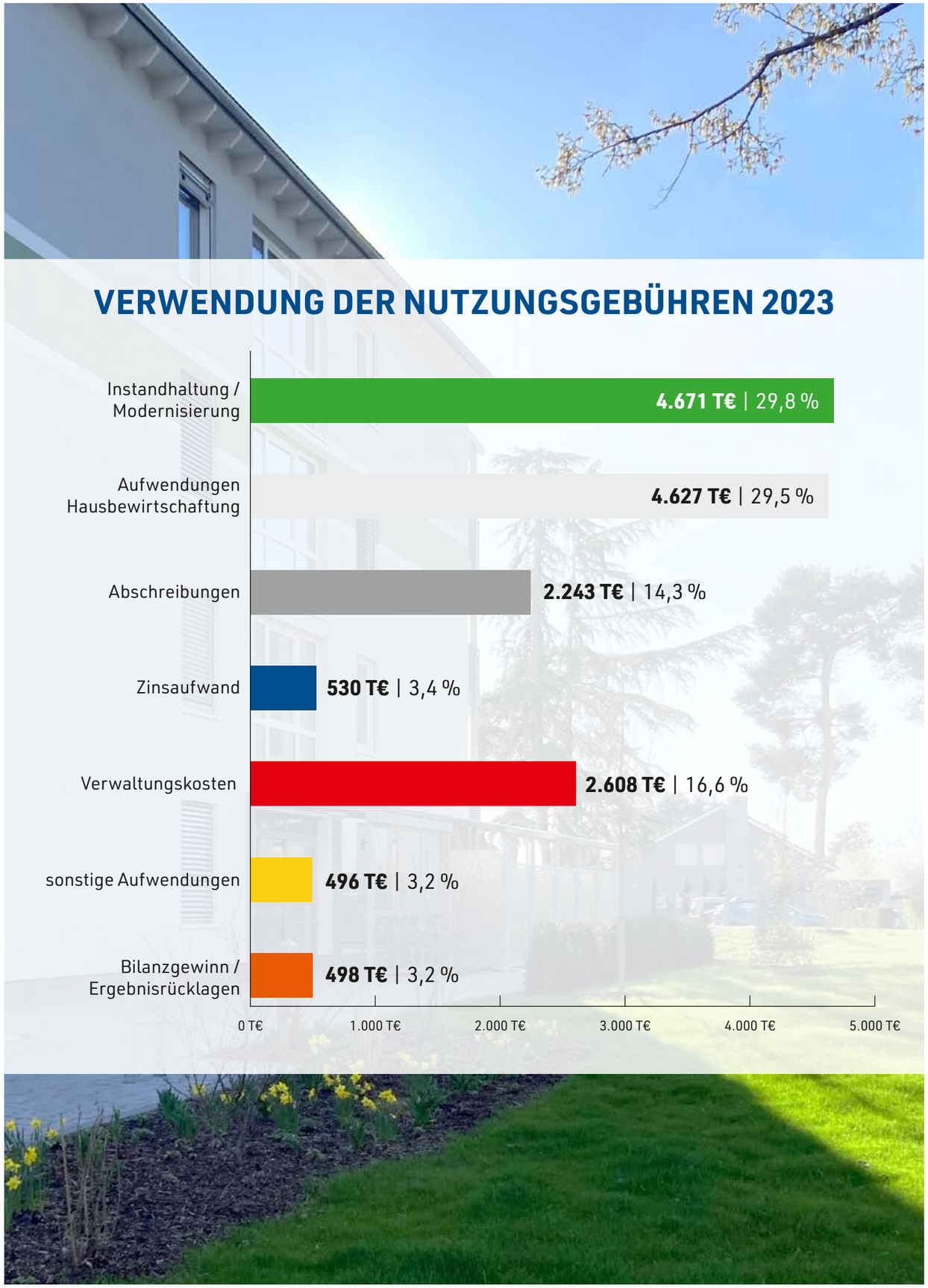
	Plan 2024 in TEUR	Ist 2023 in TEUR	Ist Vorjahr in TEUR	Veränderungen zum Vorjahr
Umsatzerlöse	15.032	14.522	13.772	+750
Bestandsveränderungen bei unfertigen Leistungen	1.000	513	489	+24
Andere aktivierte Eigenleistungen	134	467	32	+435
Sonstige betriebliche Erträge	290	139	344	-205
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-9.069	-9.377	-8.317	-1.060
Personalaufwand	-2.060	-1.983	-1.968	-15
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-2.300	-2.243	-2.229	-14
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-600	-625	-492	-133
Finanzerträge	0	32	36	-4
Finanzaufwendungen	-560	-530	-588	+58
Sonstige Steuern	-430	-417	-401	-16
JAHRESÜBERSCHUSS	**1.437**	**498**	**678**	**-180**

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung unseres eigenen Immobilienbestandes. Weitere Erträge erzielten wir unter anderem aus unserer Betreuungstätigkeit.

Der Jahresüberschuss ist gegenüber der Planung deutlich niedriger ausgefallen. Maßgeblichen Einfluss auf die Planabweichung haben höhere Aufwendungen im Bereich der Hausbewirtschaftung / Instandhaltung. Die für das Geschäftsjahr 2023 geplanten Investitionen in die Verbesserung und Erhaltung der Gebäude- / Wohnungen konnten wir deutlich ausweiten.

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf rd. 498 T€ und ist gegenüber dem Vorjahr um 180 T€ niedriger.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft als gut.



3.2 Vermögenslage

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

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2023 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN	**91.021**	**91.226**	**-205**
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	12	21	-9
II. Sachanlagen	90.952	90.084	+868
III. Finanzanlagen	57	1.121	-1.064
B. UMLAUFVERMÖGEN	**6.067**	**4.743**	**+1.324**
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte	5.049	4.563	+486
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	179	106	+73
III. Flüssige Mittel	839	74	+765
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**6**	**8**	**-2**
BILANZSUMME - GESAMTVERMÖGEN	**97.094**	**95.977**	**+1.117**

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2023 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr
A. EIGENKAPITAL	**40.358**	**40.261**	**+97**
I. Geschäftsguthaben	9.429	9.443	-14
II. Rücklagen	30.540	30.431	+109
III. Bilanzgewinn	389	387	+2
B. RÜCKSTELLUNGEN	**349**	**316**	**+33**
C. VERBINDLICHKEITEN	**55.213**	**54.202**	**+1.011**
I. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	48.358	48.444	-86
II. Erhaltene Anzahlungen	6.032	5.047	+985
III. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	528	452	´+76
IV. Übrige Verbindlichkeiten	295	259	+36
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**1.174**	**1.198**	**-24**
BILANZSUMME - GESAMTKAPITAL	**97.094**	**95.977**	**+1.117**

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr um 1.117 T€ auf einen Wert von 97.094 T€ angestiegen. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 3.103 T€ Abschreibungen von 2.234 T€ gegenüber.

Da das Gesellschafterdarlehen an die Kabel Viernheim GmbH außerplanmäßig zurückgezahlt wurde, haben sich die Finanzanlagen gegenüber dem Vorjahr deutlich auf 57 T€ reduziert.

Unter den unfertigen Leistungen mit 5.000 T€ werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten, sowie mit Dritten noch nicht abgerechnete Kosten aus Wärmelieferungen ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des Jahresüberschusses, bei geringfügig rückläufigem Geschäftsguthaben der Mitglieder, um 97 T€ auf 40.358 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 41,57 % im Vergleich zum Vorjahr mit 41,95 %.

Im Vergleich zum Vorjahr sind unsere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von 48.358 T€ um 86 T€ gesunken. Hierin sind unter anderem Inanspruchnahmen unserer Kontokorrentkredite in Höhe von 951 T€ enthalten.

Nach Ablauf der Zinsbindungen haben wir verschiedene Darlehen in Höhe von insgesamt 1.168 T€ als Anschlussfinanzierung langfristig umgeschuldet. Unsere Bestandsdarlehen haben wir vertragsgemäß in Höhe von 2.324 T€ getilgt. Diesen planmäßigen Rückzahlungen standen neue Inanspruchnahmen durch Teilvalutierungen der Neubaufinanzierungen in Höhe von 1.640 T€ gegenüber. Für die Neubauprojekte „Gudrun-Pausewang-Straße 2,4,6,8" stehen uns weitere offene Kreditzusagen zur Verfügung, welche wir nach Bedarf und Baufortschritt beanspruchen werden.

Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten handelt es sich in Höhe von 528 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung und in Höhe von 295 T€ um sonstige Verbindlichkeiten. Weiterhin weisen wir erhaltene Anzahlungen in Höhe von 6.032 T€ aus.

3.3 Finanzlage

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2023 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubaumaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Branchenüblich dominiert das Anlagevermögen mit 93,67 % die Bilanzsumme.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der EURO-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Derivative Finanzinstrumente nehmen wir nicht in Anspruch. Bei den, für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen, langfristigen Fremdmitteln, handelt es sich um langfristige Annuitäten- oder Tilgungsdarlehen mit unterschiedlichen Restlaufzeiten.

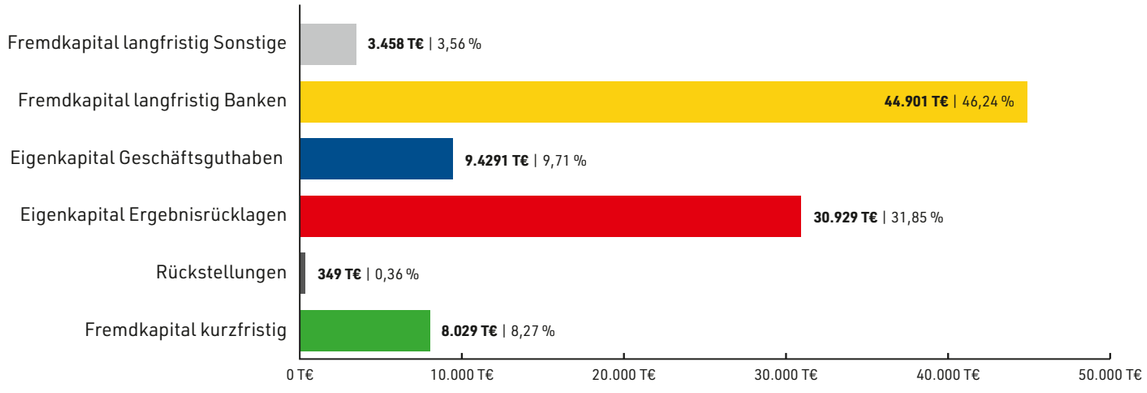
Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2023, unter zeitweiser Inanspruchnahme von zugesagten Kreditlinien, immer gegeben.

Bei vier Kreditinstituten stehen Kreditzusagen in laufender Rechnung über insgesamt 4,0 Mio. € zur Verfügung.

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr um 1.117 T€ angestiegen. Den Anlagenabgängen und Abschreibungen des Anlagevermögens standen Zugänge durch Investitionen im Sachanlagevermögen, vorwiegend im Neubaubereich gegenüber.

Unsere Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur stabil.

KAPITALSTRUKTUR ZUM 31.12.2023



3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für unsere Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren im Mehrjahresverlauf haben wir in unserer Übersicht „Finanzielle Leistungsindikatoren unserer Genossenschaft im Überblick der Jahre 2014 – 2023" zusammengefasst. Wir verweisen hierzu auf die Seiten 18 und 19 dieses Geschäftsberichtes als Bestandteil des Lageberichts.

4. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Risikomanagementsystem

Unser in der Genossenschaft eingesetztes Risikomanagementsystem ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und unser Kapital zu sichern. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren, die unter anderem zu ungewünschten Leerständen oder zu Mietausfällen führen könnten, ermittelt und bewertet. Über die bedeutenden Risikoindikatoren erfolgt eine regelmäßige interne Berichterstattung. Das Risikomanagementsystem wir fortlaufend aktualisiert und weiterentwickelt.

Risikoanalyse

Wie bereits in den vorangegangenen Jahren wirkten sich die Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur wirtschaftlich kaum spürbar auf die von unserer Genossenschaft bewirtschafteten Wohnungsbestände aus. Aufgrund unserer nachhaltig gesicherten Wettbewerbsposition und der ebenso wirtschaftlichen wie fairen Mietpreisgestaltung, sind in den nächsten beiden Jahren keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten.

Bei Neuvermietungen von Wohnungen führen wir eine angemessene Bonitätsprüfung potenzieller Mieter durch. Unser Portfolio-Management ist ein strategisches Ziel und reduziert Leerstandsrisiken. Gleichzeitig realisieren wir vorhandene Mietpotentiale. Durch die aktive Betreuung des Portfolios sichern wir der Genossenschaft langfristige Mietverhältnisse und ermöglichen es unseren Mietern möglichst lange in den Wohnungen bleiben zu können. Zudem sichert unser Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Forderungsausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit jedoch als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine bedeutenden Vermietungsrisiken ab.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf künftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Durch die geeignete Verteilung der Restlaufzeiten auslaufender Bestandskredite sowie steigender Tilgungsanteile stellt sich das Zinsänderungsrisiko der Genossenschaft insgesamt überschaubar dar. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagementsystems fortlaufend beobachtet und überprüft.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen und der branchenbedingt großen Streuung der Debitoren nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die Dauernutzungsverträge gesichert. Preisänderungsrisiken der Kaltmieten bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht.

Das aktuelle Mietniveau bietet uns kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten, welche wir überwiegend bei Neuvermietungen nutzen.

Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes in Viernheim wird das Risiko aus freigezogenen bzw. neu zu vermietenden Wohnungen als gering bewertet.

Der fortwährende Krieg Russlands mit der Ukraine belastet weiterhin die Sicherheitslage in Europa. Die Auseinandersetzungen im Nahen Osten belasten die Gesamtsituation zusätzlich.

Auslaufende staatliche Unterstützungsmaßnahmen im Energiesektor werden sich belastend auf die verfügbaren Haushaltsmittel der Mieter auswirken. Nachhaltig belastende Auswirkungen auf unsere Genossenschaft erwarten wir hieraus jedoch nicht.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Das Risiko von belastenden Auswirkungen politischer Entscheidungen ist weiterhin hoch.

Sie haben sich zuletzt ertragsbelastend auf Unternehmen der Wohnungswirtschaft und auch auf unsere Genossenschaft ausgewirkt. Weitere zusätzliche Belastungen können nicht ausgeschlossen werden.

Mehrbelastungen sind in der Zukunft aufgrund des verschärften Gebäudeenergiegesetzes zu erwarten. Ab dem Jahr 2023 sind Vermieter zur teilweisen Tragung des CO^2-Preises für Heizenergie verpflichtet. Dies führt zum Abfluss von wichtigen finanziellen Mitteln zur Ausübung der Kernaufgaben von Wohnungsunternehmen.

Neben solchen direkten finanziellen Belastungen bindet enormer zusätzlicher Bürokratieaufwand die Ressourcen von Wohnungsunternehmen wie auch unserer Genossenschaft. Die Aufrechterhaltung der sozialen Unternehmensausrichtung wird zunehmend erschwert.

Für unsere Genossenschaft waren für 2023 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken, mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Unseren Wohnungsbestand passen wir seit vielen Jahren ständig, den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend, nachfragegerecht an und verbessern die Ausstattung. Namhafte und kontinuierliche Investitionen sind Bestandteil der Strategie unseres Portfolio-Managements.

Bereits seit einigen Jahren reduzieren oder beseitigen wir Barrieren im Rahmen der jeweils vorhandenen Möglichkeiten. In den zahlreichen Neubauten der vergangenen Jahre wurde ein besonderes Augenmerk auf die Herstellung barrierearmer und -freier Wohnungen gelegt. Der Anteil solcher Wohnungen am Gesamtbestand steigt kontinuierlich. Damit kann dort einerseits die altersbedingte Fluktuation vermindert, andererseits die steigende Nachfrage bedient werden.

Das zunehmend an Bedeutung gewinnende Nachfragemerkmal der schnellen Breitbandversorgung kann in unserer Genossenschaft sehr gut bedient werden. Fast 99 % unserer Wohnungsbestände in Viernheim werden über Glasfaseranschlüsse versorgt und ermöglichen den Mietern High-Speed-Internet mit Bandbreiten bis 400 Mbit/s und teilweise bis 1 GBit/s.

Weite Teile unseres Immobilienbestandes sind bereits energetisch modernisiert bzw. energieeffizient gebaut. Seit Jahren errichten wir Neubauten ausschließlich im Passivhausstandard. Unsere Datenbestände, z. B. die CO^2-Bilanzen unserer Gebäude, bilden die Basis für die Planung künftiger Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Die zuletzt massiven Energiepreissteigerungen verstärken das Bewusstsein für die Kostenvorteile energieeffizienter Wohngebäude. Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung gewinnen in der breiten Gesellschaft zunehmend an Bedeutung und stellen ein wachsendes Nachfragemerkmal dar. Die gute Substanz und energieeffiziente Ausstattung unseres Portfolios sichert uns eine bevorzugte Position im Wettbewerb mit anderen Wohnungsanbietern. Das Zusammenspiel der Qualität unserer Bestände mit dem deutlichen Abstand zur üblichen Marktmiete stärkt unsere Marktposition zusätzlich.

5. PROGNOSEBERICHT

Unsere Genossenschaft wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, richten. Mit zielgerichteten Investitionen wird bedarfsgerechter Wohnraum geschaffen. Somit bauen wir unsere starke Position im Wettbewerb langfristig aus, zumal wir auf sozialverträgliche und angemessene Mieten achten.

Eine besondere technische und wirtschaftliche Herausforderung wird die mittel- und langfristige Erneuerung der Heizungstechnik in unseren älteren Bestandsgebäuden sein. Die Ergebnisse der in der Erstellung befindlichen kommunalen Wärmeplanung werden entsprechend in unsere Entscheidungen mit einfließen.

Die Rahmenbedingungen für die Realisierung von Neubaumaßnahmen haben sich zuletzt eklatant verschlechtert, sodass wir die Möglichkeiten für zeitnahe Folgeprojekte aktuell zurückhaltend beurteilen.

An- und Verkäufe von Wohnimmobilien in nennenswertem Umfang sind kurz- und mittelfristig nicht geplant.

Der Ausbau der Digitalisierung nimmt unverändert eine wichtige Rolle in der Weiterentwicklung unserer Baugenossenschaft ein.

Integraler Bestandteil des Europäischen Green Deal ist die Einführung der ESG-Verordnung. ESG steht für Umwelt (E=Environmental), Soziales (S=Social) und Unternehmensführung (G=Governance). Bestimmte Unternehmen sind bereits zu jährlichen ESG-Reports verpflichtet. Wir unterliegen dieser Berichtspflicht derzeit noch nicht. Dennoch wird die Berichterstattung zur Nachhaltigkeit in einzelnen Bereichen auch für unsere Genossenschaft zunehmend relevant, z. B. wenn es um unsere Bewertung als Kreditnehmer durch Banken geht. Als Genossenschaft unterliegen wir schon jeher durch unsere Rechtsform und unseren satzungsgemäßen Unternehmenszweck dem Auftrag des nachhaltigen Wirtschaftens. Wir sind daher bereits in vielen Nachhaltigkeitskriterien mit guten Grundlagen ausgestattet. Überall dort, wo es für unsere Mitglieder und die Baugenossenschaft sinnvoll und machbar ist, werden wir unverändert an der weiteren Verbesserung unserer Nachhaltigkeit arbeiten. Unser bereits erreichter Status quo trägt zum Erhalt unserer Wettbewerbsfähigkeit bei. Zusätzlich erleichtern unsere Grundlagen den Zugang zu Finanzierungen und wirken auf die Werthaltigkeit unseres Portfolios.

ESG-Kriterien

Environment
(Umwelt)

- Klima
- Strategien zum Klimaschutz
- Einsatz erneuerbarer Energien
- Emissionsreduktion
- Nutzung erneuerbarer Energien
- Rolle der Biodiversität
- Haltung ggü. Themen des Klimawandels
- nachhaltige Gebäude und Gebäudetechnik

Social
(Soziales)

- Beziehung zu Mitgliedern und Mietern
- faire und gute Mietbedingungen
- Arbeitgeberattraktivität
- Mitarbeitersicherheit und Gesundheit
- faire Arbeitsbedingungen
- Chancengleichheit und Gleichberechtigung
- Diversität
- Weiterbildungsangebote
- unternehmensintere Interaktion
- Fluktuationsrate der Mitarbeitenden

Governance
(Aufsichtsstrukturen)

- Berücksichtigung der Mitgliederinteressen
- Risikomanagement / Internes Kontrollsystem
- ethisch vertretbare Unternehmensführung
- Unternehmensethik und Kultur
- unabhängiger Aufsichtsrat
- unabhängige Wirtschaftsprüfung
- transparente Berichterstattung

Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Für die Zukunft gehen wir von guten Vermietungsbedingungen aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in Viernheim aus. Dabei erwarten wir eine positive Entwicklung der Mieten.

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwarten wir auf Basis unserer Unternehmensplanung (Stand: 29.11.2023) folgende Entwicklung:

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2024 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von ca. 1.437 T€ erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2024 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

	Plan 2024 in TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	10.060
Instandhaltungsaufwendungen	-3.500
Abschreibungen	-2.300
Zinsaufwendungen	-560
Personalaufwand	-2.060

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 mit Unsicherheiten verbunden.

Viernheim, 26. April 2024

Baugenossenschaft Viernheim eG

Der Vorstand

Rolf Sax
Harald Weik
Christoph Schneider
Peter Falkenstein

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN UNSERER GENOSSENSCHAFT IM ÜBERBLICK DER JAHRE 2014 - 2023

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Mehrjahresvergleich wie folgt dar:

		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bilanzsumme	in T€	83.485	84.761	86.413	87.016	88.010	88.787	91.572	95.745	95.978	97.094
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	in T€	1.376	995	1.630	1.427	1.508	1.700	1.383	824	679	498
Ebitda	in T€	4.439	4.034	4.690	4.600	4.506	4.413	4.159	3.512	3.496	3.271
Eigenkapitalquote	in %	38,9	39,2	39,9	40,8	41,7	42,9	42,9	41,7	42,0	41,6
Anzahl der Wohnungen		1.853	1.845	1.855	1.865	1.846	1.843	1.861	1.919	1.928	1.928
Anzahl der Garagen		281	280	280	280	280	270	270	270	270	270
Kaltmiete/m² im Monat	in €	5,23	5,26	5,37	5,44	5,44	5,46	5,59	5,70	5,82	5,92
Fluktuationsrate		7,6	5,5	5,5	5,6	5,1	6,2	6,0	5,1	5,5	5,3
Durchschnittsgröße je WE	in m²	68,34	68,62	68,67	68,73	68,84	68,97	69,07	69,20	69,25	69,25
Instandhaltungs-/Mod.aufw.	in T€	2.229	2.751	2.141	2.524	2.479	2.941	3.643	3.743	4.185	4.671
Geschäftsguthaben	in T€	8.762	8.839	8.904	8.945	8.996	9.053	9.213	9.403	9.443	9.429
Ergebnisrücklagen	in T€	23.358	23.995	25.150	26.213	27.351	28.678	29.692	30.140	30.431	30.540
Dividende	in %	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25
Mitglieder		3.023	3.012	3.018	3.027	3.020	3.063	3.193	3.312	3.343	3.318

Alle Werte zum jeweiligen Bilanzstichtag

BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2023

AKTIVA

		EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
A.	**ANLAGEVERMÖGEN**			
I.	**IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE**	12.360,98	**12.360,98**	21.141,78
II.	**SACHANLAGEN**			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	83.873.495,52		85.894.555,09
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	793.988,90		826.399,84
3.	Grundstücke ohne Bauten	421.756,06		2.857.675,60
4.	Technische Anlagen und Maschinen	66.591,85		11.122,09
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	187.118,50		203.704,50
6.	Anlagen im Bau	5.608.896,94		0,00
7.	Bauvorbereitungskosten	0,00		290.347,02
			90.951.847,77	90.083.804,14
III.	**FINANZANLAGEN**			
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	51.000,00		51.000,00
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00		1.064.159,17
3.	Beteiligungen	1.022,58		1.022,58
4.	Andere Finanzanlagen	5.275,00	**57.297,58**	5.275,00
	Anlagevermögen insgesamt:		**91.021.506,33**	91.226.402,67
B.	**UMLAUFVERMÖGEN**			
I.	**ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE**			
1.	Unfertige Leistungen	4.999.771,44		4.486.041,56
2.	Andere Vorräte	49.030,06		76.741,96
			5.048.801,50	4.562.783,52
II.	**FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE**			
1.	Forderungen aus Vermietung	51.590,38		68.247,30
2.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	33.089,90		26.151,99
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	94.287,28		11.515,19
			178.967,56	105.914,48
III.	**FLÜSSIGE MITTEL**			
1.	Guthaben bei Kreditinstituten	839.438,13		74.509,12
			839.438,13	
	Umlaufvermögen insgesamt:		**6.067.207,19**	4.743.207,12
C.	**RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**			
1.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		5.766,60	8.004,86
	BILANZSUMME AKTIVA		**97.094.480,12**	95.977.614,65

PASSIVA

			EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
A.	**EIGENKAPITAL**				
I.	**GESCHÄFTSGUTHABEN**				
	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		297.852,55		296.920,00
	der verbleibenden Mitglieder		9.127.671,39		9.139.985,35
	aus gekündigten Geschäftsanteilen		3.120,00		5.720,00
				9.428.643,94	9.442.625,35
	rückständige fällige Einzahlung		55.528,61		39.054,65
II.	**ERGEBNISRÜCKLAGEN**				
1.	Gesetzliche Rücklage		4.360.000,00		4.310.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	50.000,00 (Vj. 70.000,00)			
2.	Bauerneuerungsrücklage		9.000.000,00		9.000.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	0,00 (Vj. 150.000,00)			
3.	Andere Ergebnisrücklagen		17.180.380,58		17.121.058,74
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	59.321,84 (Vj. 71.269,87)			
				30.540.380,58	30.431.058,74
III.	**BILANZGEWINN**				
1.	Gewinnvortrag			**0,00**	0,00
2.	Jahresüberschuss/-fehlbetrag			**388.681,35**	387.204,31
	Eigenkapital insgesamt:			**40.357.705,87**	40.260.888,40
B.	**RÜCKSTELLUNGEN**				
1.	Sonstige Rückstellungen		349.356,82		316.340,65
				349.356,82	316.340,65
C.	**VERBINDLICHKEITEN**				
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		44.900.229,23		44.923.054,88
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		3.457.808,53		3.520.789,54
3.	Erhaltene Anzahlungen		6.032.288,56		5.047.267,79
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung		95.671,79		72.123,69
5.	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		0,00		4.960,74
6.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		528.190,82		451.862,54
7.	Sonstige Verbindlichkeiten		199.261,40		182.518,40
	davon aus Steuern: EUR 9.906,89				
				55.213.450,33	54.202.577,58
D.	**RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**			1.173.967,10	1.197.808,02
	BILANZSUMME PASSIVA			**97.094.480,12**	95.977.614,65

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2023

			2023	2022
		EUR	**EUR**	EUR
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	14.217.032,06		13.467.456,17
	b) aus Betreuungstätigkeit	178.048,00		186.571,95
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	127.892,51		118.588,28
			14.522.972,57	13.772.616,40
2.	Verminderung oder Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen	513.729,88		489.376,57
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	467.165,68		32.625,03
4.	Sonstige betriebliche Erträge	138.860,37		344.832,64
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.297.961,92		8.248.644,25
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	79.283,72	9.377.245,64	68.901,84
	ROHERGEBNIS		**6.265.482,86**	6.321.904,55
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	1.622.259,02		1.621.618,16
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	361.222,44		347.498,01
		1.983.481,46		1.969.116,17
	davon für Altersversorgung EUR 17.760,00 (Vj. EUR 17.200,00)			
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.243.144,33		2.229.021,83
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	625.060,45		492.124,68
9.	Erträge aus Beteiligungen	0,00		0,00
10.	Erträge aus Finanzanlagen und Ausleihungen	32.083,33		36.124,78
	davon aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen EUR 31.924,77 (Vj. EUR 35.969,28)			
11.	Sonstige Zinserträge	48,19		0,22
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	530.494,17		588.174,05
13.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00		0,00
14.	**ERGEBNIS NACH STEUERN**		**915.433,97**	1.079.592,82
15.	Sonstige Steuern		417.430,78	401.118,64
16.	**JAHRESÜBERSCHUSS**		498.003,19	678.474,18
17.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen		109.321,84	291.269,87
18.	**BILANZGEWINN**		**388.681,35**	387.204,31

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

ALLGEMEINE ANGABEN

Die Baugenossenschaft Viernheim eG hat ihren Sitz in 68519 Viernheim, Mozartstraße 15 und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Darmstadt unter der Registernummer GnR60104 eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 wurde nach derzeit gültigen Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der aktuellen Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

AKTIVA ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS-/BEWERTUNGSMETHODEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEN

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um entgeltlich erworbene EDV-Programme, die zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet wurden. Sie werden innerhalb von 5 bzw. 10 Jahren abgeschrieben.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die bisher angefallenen Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Fremdkapitalzinsen wurden seit 2004 nicht in die Herstellungskosten mit einbezogen. Ab 2017 werden die Herstellungskosten von Gebäuden um gewährte Tilgungszuschüsse aus KfW-Förderprogrammen gemindert.

Die Abschreibungen wurden nach der Restnutzungsdauermethode planmäßig auf die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und bei Garagen von 50 Jahren vorgenommen.

Ab 2008 fertiggestellte Wohnbauten werden auf 50 Jahre und Garagen auf 25 Jahre in Übereinstimmung mit der Steuerbilanz abgeschrieben.

Ab 2011 wird die Restnutzungsdauer der modernisierten Wohnbauten, die energetische Standards über dem Neubaustandard gem. ENEV 2009 erfüllen, auf 50 Jahre verlängert.

Die im Geschäftsjahr angeschaffenen Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer, die zwischen 3 und 15 Jahren liegt, abgeschrieben.

Die geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 250,01 € bis 800,00 € werden sofort abgeschrieben.

FINANZANLAGEN

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen die im Jahr 2015 gegründete Kabel Viernheim GmbH an deren Stammkapital von 100,00 T€ die Genossenschaft mit 51 % beteiligt ist. Diese Beteiligung wurde im Geschäftsjahr 2023 mit Wirkung zum 01.01.2024 vollständig an den Mitgesellschafter veräußert.

Das an die Kabel Viernheim GmbH ausgereichte Gesellschafterdarlehen wurde im Geschäftsjahr 2023 vorzeitig zurückgezahlt (siehe Position "Ausleihungen an verbundene Unternehmen").

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird im Anlagespiegel dargestellt.

UMLAUFVERMÖGEN

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht mit den Mietern abgerechnete umlagefähige Betriebskosten. Sie wurden zu den Anschaffungskosten bewertet und sind mit rund 5.000 T€ ausgewiesen. Die Bewertung der Vorräte erfolgte zu Anschaffungskosten. Bei Heizölvorräten wurde als Bewertungsvereinfachungsverfahren die Durchschnittsmethode angewandt (Abschnitt 36 Abs. 3 Satz 3 EStR).

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen Risiken durch Pauschal- und Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Diese wurden zum Nennwert bilanziert. Im Geschäftsjahr wurden als uneinbringbar eingeschätzte Forderungen in Höhe von 9.770,68 € abgeschrieben. Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Forderungen aus:		Bilanzausweis EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr EUR
Vermietung	**2023**	**51.590,38**	**0,00**
	2022	68.247,30	0,00
Betreuungstätigkeit	**2023**	**33.089,90**	**0,00**
	2022	26.151,99	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	**2023**	**94.287,28**	**0,00**
	2022	11.515,19	0,00
Flüssige Mittel		Der Ausweis beinhaltet Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten.	

Die aktive Rechnungsabgrenzung enthält Ausgaben, die vor dem Bilanzstichtag entstanden, aber einen Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

PASSIVA

Rücklagen	Bestand am 31.12.2022 EUR	Einstellung in Ergebnisrücklagen im Geschäftsjahr EUR	Bestand am 31.12.2023 EUR
Gesetzliche Rücklage	4.310.000,00	50.000,00	4.360.000,00
Bauerneuerungsrücklage	9.000.000,00	0,00	9.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	17.121.058,74	59.321,84	17.180.380,58
Rücklagen insgesamt	**30.431.058,74**	**109.321,84**	**30.540.380,58**

RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Bewertung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Kosten Hausbewirtschaftung ..... 210.000,00 €
Prüfungskosten ..... 34.000,00 €
Jahresabschlusskosten..... 30.000,00 €
Steuerberatungskosten ..... 29.000,00 €
Personalkostenverpflichtungen ..... 27.033,47 €
für Archivierungskosten..... 13.000,00 €
für Veröffentlichung..... 6.323,35 €

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet. Der Ausweis der passiven Rechnungsabgrenzung resultiert aus Mietvorauszahlungen und Fördermitteln im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung. Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Gesamtbetrag und Restlaufzeit sowie deren Sicherung ergibt sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel.

Verbindlichkeiten:		insgesamt	Restlaufzeit			gesichert	
			unter 1 Jahr	über 1 Jahr	davon über 5 Jahre		
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	Art der Sicherung
gegenüber Kreditinstituten	**2023**	**44.900.229,23**	**3.555.029,88**	**41.345.271,35**	**32.077.542,56**	**43.253.260,30**	
	2022	44.923.054,88	3.932.386,30	40.990.668,58	32.204.744,55	43.589.854,20	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	**2023**	**3.457.808,53**	**63.023,46**	**3.394.785,07**	**3.142.264,31**	**3.457.808,53**	
	2022	3.520.789,54	62.981,01	3.457.808,53	3.205.458,79	3.520.789,54	GPR
erhaltene Anzahlungen	**2023**	**6.032.288,56**	**6.032.288,56**				
	2022	5.047.267,79	5.047.267,79				
aus Vermietung	**2023**	**95.671,79**	**95.671,79**				
	2022	72.123,69	72.123,69				
aus Betreuungstätigkeit	**2023**	**0,00**	**0,00**				
	2022	4.960,74	4.960,74				
aus Lieferungen und Leistungen	**2023**	**528.190,82**	**528.190,82**				
	2022	451.862,54	448.937,54	2.925,00			
sonstige Verbindlichkeiten	**2023**	**199.261,40**	**199.261,40**				
	2022	182.518,40	182.518,40				
Gesamt	**2023**	**55.213.450,33**	**10.473.465,91**	**44.740.056,42**	**35.219.806,87**	**46.711.068,83**	
	2022	54.202.577,58	9.751.175,47	44.451.402,11	35.410.203,34	47.110.643,74	

GPR = Grundpfandrecht

LATENTE STEUERN

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gem. § 274 HGB wurde verzichtet.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst. In den Umsatzerlösen sind Aufwendungszuschüsse aus dem Förderprogramm der WI Bank in Höhe von 123.623,50 € enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten u.a. Erträge aus:

Erträge aus Auflösung von Wertberichtigungen zu Mietforderungen ..... 11.455,45 €
Erträge aus Entgeltfortzahlungen (Erstattung Krankenkassen) ..... 25.217,94 €

Die Nebenkosten der Geldbeschaffung enthalten u.a. Aufwendungen aus:

Bearbeitungsgebühren auf öffentliche Fördermittel (Förderprojekt Gudrun-Pausewang-Straße 2-8) ..... 30.643,20 €

Ab 2017 werden die Tilgungszuschüsse aus KfW-Förderprogrammen nicht mehr ertragswirksam sondern aufwandmindernd gebucht.

Im Geschäftsjahr wurden Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 6.767,92 € vorgenommen.

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

Anschaffungs- und Herstellungskosten:	AK/HK 01.01.2023	Zugänge	Abgänge AK/HK	Umbuchungen AK/HK	AK/HK 31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	**227.788,20**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**227.788,20**
II. SACHANLAGEN					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	136.327.030,96	110.627,89	0,00	0,00	136.437.658,85
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.796.840,70	0,00	0,00	0,00	1.796.840,70
3. Grundstücke ohne Bauten	2.857.675,60	7.140,00	0,00	-2.443.059,54	421.756,06
4. Technische Anlagen	11.433,35	58.576,05	0,00	0,00	70.009,40
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	876.197,34	51.256,89	11.688,57	0,00	915.765,66
6. Anlagen im Bau	0,00	2.747.320,55	0,00	2.861.576,39	5.608.896,94
7. Bauvorbereitungskosten	290.347,02	128.169,83	0,00	-418.516,85	0,00
8. Anzahlung a. Grundstücke	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SACHANLAGEN GESAMT	**142.159.524,97**	**3.103.091,21**	**11.688,57**	**0,00**	**145.250.927,61**
III. FINANZANLAGEN					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	51.000,00	0,00	0,00	0,00	51.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.064.159,17	0,00	1.064.159,17	0,00	0,00
3. Beteiligungen	1.022,58	0,00	0,00	0,00	1.022,58
4. Andere Finanzanlagen	5.275,00	0,00	0,00	0,00	5.275,00
FINANZANLAGEN GESAMT	**1.121.456,75**	**0,00**	**1.064.159,17**	**0,00**	**57.297,58**
ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN INSGESAMT	**143.508.769,92**	**3.103.091,21**	**1.075.847,74**	**0,00**	**145.536.013,39**

Abschreibungen:	Afa kum. 01.01.2023	Afa des GJ	Veränd. i.Z.m. Abgängen	Umbuchungen	Afa kum. 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	**206.646,42**	**8.780,80**	**0,00**	**0,00**	**215.427,22**	**12.360,98**	**21.141,78**
II. SACHANLAGEN							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	50.432.475,87	2.131.687,46	0,00	0,00	52.564.163,33	83.873.495,52	85.894.555,09
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	970.440,86	32.410,94	0,00	0,00	1.002.851,80	793.988,90	826.399,84
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	421.756,06	2.857.675,60
4. Technische Anlagen	311,26	3.106,29	0,00	0,00	3.417,55	66.591,85	11.122,09
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	672.492,84	67.158,84	11.004,52	0,00	728.647,16	187.118,50	203.704,50
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.608.896,94	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	290.347,02
8. Anzahlung a. Grundstücke	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SACHANLAGEN GESAMT	**52.075.720,83**	**2.234.363,53**	**11.004,52**	**0,00**	**54.299.079,84**	**90.951.847,77**	**90.083.804,14**
III. FINANZANLAGEN							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.000,00	51.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.064.159,17
3. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.022,58	1.022,58
4. Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.275,00	5.275,00
FINANZANLAGEN GESAMT	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**57.297,58**	**1.121.456,75**
ANLAGEVERMÖGEN INGESAMT	**52.282.367,25**	**2.243.144,33**	**11.004,52**	**0,00**	**54.514.507,06**	**91.021.506,33**	**91.226.402,67**

SONSTIGE ANGABEN

Beteiligungen
Die Genossenschaft besitzt bis zum 31.12.2023 Kapitalanteile von 51,0 % an der Kabel Viernheim GmbH, Viernheim. Sämtliche Gesellschaftsanteile wurden mit Wirkung zum 01.01.2024 verkauft. Der über den Anschaffungskosten liegende Kaufpreis ist zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichtes bereits vollständig bezahlt.

Finanzielle Verpflichtungen
Es bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rund 7.645 T€ aus:
- Wartungsverträgen rund 131 T€
- Bauverträgen rund 7.506 T€

Im Zeitraum vom 01.01.2024 bis 26.04.2024 wurden Bauverträge in Höhe von rund 348 T€ geschlossen.

Nachtragsbericht
Vorgänge, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

Personal
Im Geschäftsjahr 2023 waren durchschnittlich 16 Angestellte und 10 gewerbliche Arbeitnehmer beschäftigt.
- 13 kaufmännische Angestellte (2 teilzeitbeschäftigt)
- 2 technische Angestellte
- 6 Hausmeister
- 4 Gärtner
- 1 Auszubildender

Mitglieder des Vorstandes
Rolf Sax
Christoph Schneider (ab 01.01.2024)
Dipl.-Ing. (FH) Harald Weik
Peter Falkenstein (ab 01.01.2024)
Dipl.-Ing. Reinhard Hölscher (bis 31.12.2023)

Mitglieder des Aufsichtsrates
Walter Wohlfart (Vorsitzender)
Wolfgang Hofmann
Mattis Rockrohr
Dr. Ralph Franke (stellv. Vorsitzender)
Walter Müller
Hussein Atris

Mitgliederbewegung	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2023	3.343	17.652
Zugang 2023	103	632
Abgang 2023	128	624
Ende 2023	3.318	17.660

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 12.313,96 € gemindert.

Gewinnverwendung
Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 498.003,19 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung 50.000,00 € in die gesetzliche Rücklage und 59.321,84 € in andere Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 388.681,35 € als Dividende auszuschütten. Dies entspricht einer Dividende von 4,25 %.

Prüfungsverband
Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt am Main.

Viernheim, den 26.04.2024

Der Vorstand

Sax **Weik** **Schneider** **Falkenstein**

UNSER TEAM

Nicole Bürner
Empfang

Ute Gärtner
Botin

Marlene Dankowski
Buchhaltung

Ralph Kühlwein
Buchhaltung

Ruth Knapp
Buchhaltung / Betriebskosten

Sven Tyranski
Abteilung Wohnungsbewirtschaftung

Marco Kaufmann
Abteilung Wohnungsbewirtschaftung

Martina Jourdan
Abteilung Wohnungsbewirtschaftung

Susanne Falkenstein
Abteilung Wohnungsbewirtschaftung

Sandra ten Vaarwerk
Abteilung Wohnungsbewirtschaftung

Patrick Babylon
Regiebetrieb

Daniel Babylon
Regiebetrieb

Marcel Günther
Regiebetrieb

Wolfgang Hafner
Regiebetrieb

Andreas Riedel
Regiebetrieb

Wolfgang Riedel
Regiebetrieb

Jens Schneider
Regiebetrieb

Andreas Lammer
Regiebetrieb

Manuel Pokorny
Regiebetrieb

Markus Hafner
Regiebetrieb

Michael Hanf
Technische Abteilung

Sysann Denson
Technische Abteilung

Christian Pallmann
IT-Service

Daniel Dewald
Auszubildender

Tanja Theymann
Vorstandsassistenz

Harald Weik
Vorstand

Reinhard Hölscher
Vorstand
bis 31.12.2023

Christoph Schneider
Vorstand
ab 01.01.2024

Peter Falkenstein
Vorstand
ab 01.01.2024

Rolf Sax
Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben regelmäßig mit der gebotenen Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen wesentlichen Zweigen beraten, gefördert und überwacht.

In fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand, ließ sich der Aufsichtsrat über die Entwicklung und Lage, sowie über alle wichtigen Geschäftsvorgänge der Genossenschaft unterrichten. Nach intensiver Beratung wurden, soweit erforderlich, gemeinsame Entscheidungen auf dem Beschlusswege herbeigeführt.

In vier Aufsichtsratssitzungen wurden Beschlüsse, die allein dem Aufsichtsrat oblagen, beraten und gefasst. Unter anderem wurde die Nachfolge für die ausscheidenden Vorstandsmitglieder, Herren Hölscher (31.12.2023) und Weik (31.05.2024) geregelt. Im Rahmen des Auswahlverfahrens wurden die Herren Falkenstein und Schneider ab dem 01.01.2024 in den Vorstand bestellt und Anstellungsverträge geschlossen. Weiterhin wurde das Vorstandsmitglied Herr Sax für eine weitere Amtszeit bestellt und der Anstellungsvertrag entsprechend verlängert. Mit der personellen Neubesetzung bzw. Verlängerung der Amtszeit des kaufmännischen Vorstandes wurden wichtige Voraussetzungen für die Zukunft der Baugenossenschaft geschaffen.

Die Arbeit des Aufsichtsrates wurde durch den Bauausschuss unterstützt.

In einer Bauausschusssitzung informierten sich die Ausschussmitglieder über diverse größere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Weiterhin wurde das in der Bauphase befindliche Neubauprojekt „Bannholzgraben II“ erörtert und eine Begehung der Baustellen (Gudrun-Pausewang-Straße 2, 4, 6 und 8) durchgeführt. Im Hinblick auf die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes erfolgte ein Austausch über Möglichkeiten der zukünftigen Wärmeversorgung in den Gebäuden der Baugenossenschaft.

Die Vertreterwahl 2023 wurde durch den Wahlausschuss durchgeführt. Zwei Aufsichtsratsmitglieder haben die Arbeit des Wahlausschuss entsprechend der Wahlordnung unterstützt. Damit kam der Aufsichtsrat auch dieser, in den Statuten der Genossenschaft festgelegten, Aufgabenstellung ordnungsgemäß nach.

Der Aufsichtsrat hat sich ein eigenes Bild über die Lage der Genossenschaft gemacht. Es war ihm daher möglich, die nach Gesetz und Satzung zu beschließenden Gegenstände gerecht zu beurteilen.

Nach dem abschließenden Ergebnis der eigenen Prüfung, hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss 2023.

Die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2023 fand in der Zeit vom 15.04.2024 bis 26.04.2024 statt. Das Prüfungsergebnis wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat behandelt, Beschlüsse waren hierzu nicht zu fassen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung den Jahresabschluss festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverteilung zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Verwaltung für die engagierte und erfolgreiche Tätigkeit, sowie den Mitgliedern und Vertretern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Walter Wohlfart
Aufsichtsratvorsitzender

BAUGENOSSENSCHAFT VIERNHEIM eG

UNSERE VERTRETERVERSAMMLUNG BESTEHT AUS:

STAND 02.04.2024

Otto Alter Viernheim Rebecca Alter Viernheim Patrick Babylon Viernheim Eberhard Beikert Viernheim Thomas Beikert Viernheim Benjamin Bläß Viernheim Klaus Borgwardt Viernheim Desislava Borisova Viernheim Heinrich Bruckner Viernheim Sysann Denson Viernheim Klaus Dewald Viernheim Jürgen Döring Viernheim Werner Farrenkopf Viernheim Cornelius Fischer Viernheim Elfriede Fröhner Viernheim Gerhard Froschauer Viernheim Karin Furman-Vilanueva Viernheim Marcel Günther Viernheim Jürgen Gutperle Viernheim Hermann Gutperle Viernheim Wolfgang Hafner Viernheim Michael Hanf Viernheim Richard Heinz Viernheim Harald Hofmann Viernheim Luzia Hoock Viernheim Michael Hoock Viernheim Hakan Horata Viernheim Martina Jourdan Viernheim Wolfgang Klee Viernheim Lara Köhler Viernheim Adriane Koßwig Viernheim Alexandra Kotlyarska Viernheim Andreas Lammer Viernheim Daniel Lohbeck Viernheim Ludwig Melcher Viernheim Werner Nägel Viernheim Dominique Noky Viernheim Klaus Quarz Viernheim Annette Reinhardt-Klee Viernheim Wolfgang Riedel Viernheim Karl Scheidel Viernheim Werner Sindermann Viernheim Hans Peter Strickler Viernheim Sandra ten Vaarwerk Viernheim Sven Tyranski Maxdorf Anita Uhrig Viernheim Hermann Uhrig Viernheim Meryem Unvar Viernheim Hayrettin Vanli Viernheim Sarah Voigt Viernheim Heinz-Johann Wirtz Viernheim Daniela Wohlfart Viernheim Heinrich Wohlfart Viernheim Helmut Wohlfart Viernheim Gabriela Wohlfart Viernheim Robert Wohlfart Viernheim

BAUGENOSSENSCHAFT VIERNHEIM eG

MOZARTSTRASSE 15
68519 VIERNHEIM

www.bgvhm.de

WIR SIND KULTUR ERBE!