



Kompetenzzentrum  
für Wohnen &  
Gebäudeeffizienz

Willkommen  
in der Gemeinschaft

GeWoBau DARMSTADT-DIEBURG e.G.

# Jahresabschluss & Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2023



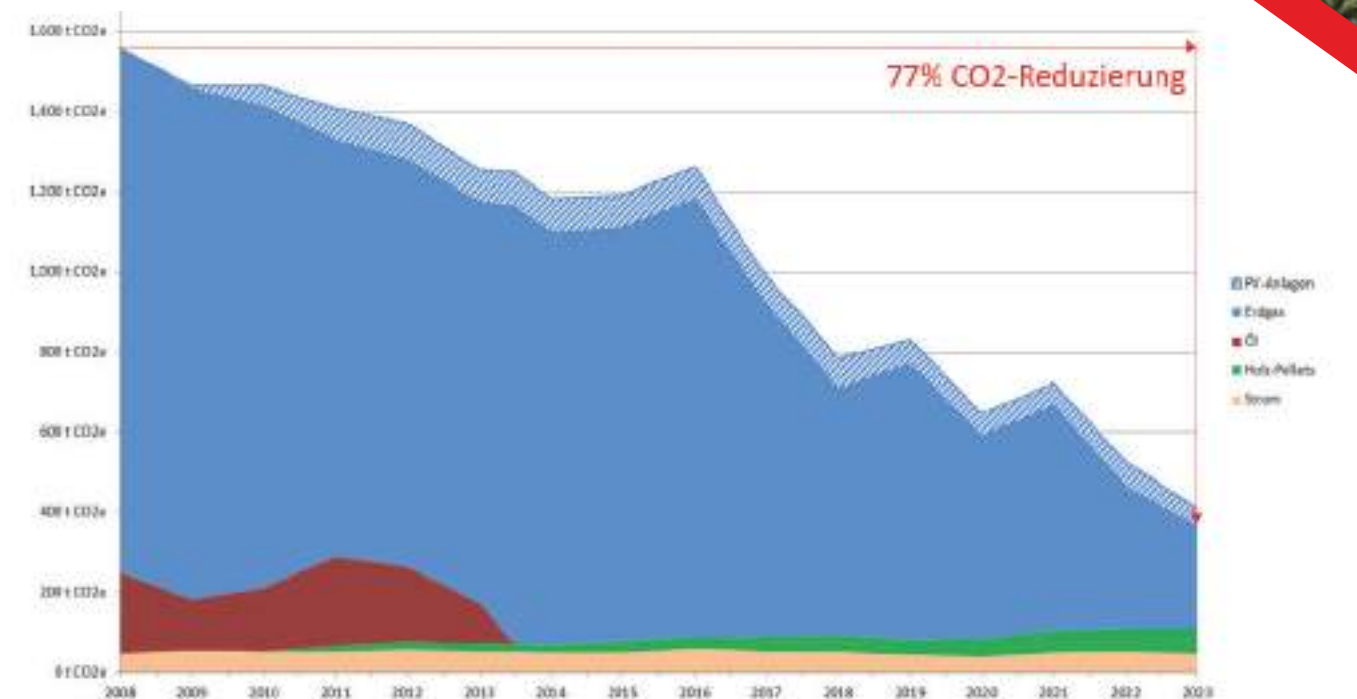
# Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro	Passiva	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>	<b>42.111.230,19</b>	<b>41.912.889,23</b>	<b>A. Eigenkapital</b>	<b>7.841.222,36</b>	<b>7.528.038,89</b>
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Geschäftsguthaben	1.274.592,48	1.218.375,60
1. Software	1.428,00	2.328,00	1. Geschäftsguthaben der mit dem Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder (Vorjahr EUR 36.780,68)	29.700,46	
II. Sachanlagen			2. Geschäftsguthaben	1.244.892,02	
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	40.984.417,64	40.887.838,75	- der verbleibenden Mitglieder (Vorjahr EUR 1.177.704,92)	0,00	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	469.095,00	487.431,00	- aus gekündigten Geschäftsanteilen (Vorjahr EUR 3.890,00)		
3. Grundstücke mit Dauerwohnrechten Dritter	22.171,00	22.171,00	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EUR 578.857,98 (Vorjahr EUR 616.295,08)		
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	47.186,02	60.225,02	II. Ergebnisrücklagen		
5. Anlagen im Bau	14.280,00	4.284,00	1. Gesetzliche Rücklage	846.191,19	820.494,53
6. Bauvorbereitungskosten	476.902,53	357.861,46	2. Bauerneuerungsrücklage	1.555.991,96	1.401.812,01
	42.014.052,19	41.819.811,23	3. Freie Rücklage	4.161.139,23	4.087.356,75
III. Finanzanlagen				6.563.322,38	6.309.663,29
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	75.000,00	75.000,00	III. Bilanzgewinn		
2. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	1. Jahresüberschuss	256.966,59	270.129,60
3. Andere Finanzanlagen	20.750,00	15.750,00	2. Einstellung in Rücklagen	-253.659,09	-270.129,60
	95.750,00	90.750,00	3. Entnahme aus den Rücklagen	0,00	0,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>	<b>2.209.180,35</b>	<b>1.631.425,43</b>		3.307,50	0,00
I. Vorräte			<b>B. Rückstellungen</b>	<b>135.709,54</b>	<b>130.965,70</b>
1. Unfertige Leistungen	1.222.766,43	1.047.327,00	1. Sonstige Rückstellungen	135.709,54	130.965,70
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			<b>C. Verbindlichkeiten</b>	<b>34.985.356,50</b>	<b>34.496.981,80</b>
1. Forderungen aus Vermietung	13.069,10	26.157,44	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.144.298,66	30.942.666,90
2. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.161.262,70	2.074.019,40
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	43.890,83	49.268,99	3. Erhaltene Anzahlungen	1.372.949,05	1.185.893,36
4. Sonstige Vermögensgegenstände	46.255,70	97.347,87	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	340,00	180,00
	103.215,63	172.774,30	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	281.658,11	278.544,97
III. Flüssige Mittel			6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	471.592,46	129,49	7. Sonstige Verbindlichkeiten	24.847,98	15.677,17
2. Bausparguthaben	411.605,83	411.194,64	- davon Verbindlichkeiten aus Steuern EUR 10.005,38 (i. Vj. EUR 4.357,05)		
	883.198,29	411.324,13	- davon aus sozialer Sicherheit EUR 982,55 (i. Vj. EUR 926,38)		
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>75.218,00</b>	<b>82.623,25</b>	<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.433.340,14</b>	<b>1.470.951,52</b>
				1.433.340,14	1.470.951,52
<b>Bilanzsumme</b>	<b>44.395.628,54</b>	<b>43.626.937,91</b>		<b>44.395.628,54</b>	<b>43.626.937,91</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung 2023

	1. Januar bis 31. Dezember 2023 Euro	1. Januar bis 31. Dezember 2022 Euro
1. Umsatzerlöse	4.461.238,98	4.200.224,27
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	175.439,43	33.847,15
3. Sonstige betriebliche Erträge	248.398,18	184.978,67
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-2.096.023,76	-1.864.791,65
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-320.325,37	-282.073,85
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-94.561,36	-82.087,68
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.172.527,10	-1.106.535,73
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-374.332,43	-292.034,22
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00	468,75	442,50
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	411,19	410,79
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-456.831,10	-406.293,31
11. Ergebnis nach Steuern	371.355,41	386.086,94
12. Sonstige Steuern	-114.388,82	-115.957,34
13. Jahresüberschuss	256.966,59	270.129,60
14. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-25.696,66	-27.012,96
15. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	-154.179,95	-162.077,76
16. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-73.782,48	-81.038,88
17. Bilanzgewinn/-verlust	<u>3.307,50</u>	<u>0,00</u>

## CO<sub>2</sub>-WATCH





# Anhang für das Geschäftsjahr 2023

## 1. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Darmstadt-Dieburg eG (GeWoBau) ist eine Genossenschaft, eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Darmstadt unter der Registernummer GnR 240. Der Sitz der Genossenschaft ist in 64319 Pfungstadt, Goethestraße 80 A.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung der Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Darmstadt-Dieburg eG (GeWoBau) richtet sich abweichend von § 266 und § 275 HGB nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren beibehalten. Es ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Bewertungsänderungen.

Bei der Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Darmstadt-Dieburg eG (GeWoBau) handelt es sich um eine kleine Genossenschaft i. S. d. § 267 Abs. 1 HGB.

## 2. Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung

### Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten aktiviert und werden planmäßig über die Nutzungsdauer von fünf Jahren abgeschrieben. Es handelt sich hierbei um Softwarelizenzen.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, die sich an den steuerlichen Vorschriften anlehnen, angesetzt. Die Herstellungskosten enthalten Fremdkosten.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden linear über eine Gesamtnutzungsdauer von 60 bzw. 80 Jahren, Garagen über 50 Jahre abgeschrieben. Aktivierete werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen werden über die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten werden linear über eine Gesamtnutzungsdauer von 33 1/3 Jahren abgeschrieben. Außenanlagen werden über 15 Jahre abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear über eine Nutzungsdauer von 5 bis 20 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs zu 100 % abgeschrieben.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen der GeWoBau betreffen mit EUR 50.000 sämtliche Anteile an der Starkenburg-BauConsult GmbH (SBC), Pfungstadt. Mit Beschluss vom 21.04.2016 hat die Gesellschafterversammlung der SBC eine Kapitalerhöhung von EUR 50.000 auf EUR 100.000 aus Gesellschaftsmitteln beschlossen. Ferner hält die GeWoBau mit EUR 25.000 50 % der Anteile an der Pfungstädter Eigene Energie GmbH (PEE), Pfungstadt.

Die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen erfolgt zu Anschaffungskosten. Das Eigenkapital der SBC beträgt zum 31. Dezember 2023 EUR 334.286,99 (i. Vj. EUR 315.767,12), der Jahresüberschuss EUR 18.519,87 (i. Vj. EUR 28.072,01). Das Eigenkapital der PEE beträgt zum 31. Dezember 2023 EUR 267.264,90 (i. Vj. EUR 208.079,07), der Jahresüberschuss EUR 59.185,83 (i. Vj. EUR 18.746,28).

Die Genossenschaft erwarb im Geschäftsjahr 2010 40 Anteile, im Geschäftsjahr 2019 weitere 7 Anteile, im Geschäftsjahr 2022 4 weitere Anteile und im Geschäftsjahr 2023 20 weitere Anteile an der Energiegenossenschaft Darmstadt-Dieburg eG mit einem Nominalwert von insgesamt EUR 17.750. Die GeWoBau hält Anteile im Wert von EUR 1.500 an der Volksbank Darmstadt Mainz eG und Anteile im Wert von EUR 1.500 an der Raiffeisenbank Schaafheim eG.

### Vorräte

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten gegenüber den Mietern. Sie enthalten Fremdkosten und Grundsteuern.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken werden durch angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt.

### Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten wurden mit dem Nennwert, die Bankverbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Salden stimmen mit den Kontoauszügen überein.

### Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten wurden gebildet für Ausgaben, die dem folgenden Wirtschaftsjahr zuzurechnen sind.

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind im Wesentlichen durch den Verkauf von Dauerwohnrechten entstanden. Die Auflösung erfolgt über die vertraglich vereinbarte Laufzeit der Nutzungsrechte.

### Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen sind mit dem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag bewertet. Sie wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

### Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.



# Anhang für das Geschäftsjahr 2023

## 3. Erläuterungen zur Bilanz

### Entwicklung des Anlagevermögens

Die Aufgliederung der Anlageposten und ihre Entwicklung im Geschäftsjahr 2023 sind als Anlage zum Anhang dargestellt. Die Position „Grundstücke mit Dauerwohnrechten Dritter“ betrifft Dauerwohnrechte an Gebäuden und Grundstücken nach §§ 31 ff Wohnungseigentumsgesetz, die für Mitglieder der Genossenschaft und Dritte eingeräumt wurden. Sie betragen wie im Vorjahr TEUR 22.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Alle Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen laufende Verrechnungen mit der SBC in Höhe von TEUR 1 und mit der PEE in Höhe von TEUR 42.

### Eigenkapital

Die Rücklagen erhöhen sich zum Geschäftsjahresende um EUR 253.659,09 auf EUR 6.563.322,38 und verteilen sich wie folgt:

	01.01.2023	Zuführung	Entnahme	31.12.2023
Gesetzliche Rücklage	820.494,53	25.696,66	0,00	846.191,19
Vorjahr	793.481,57	27.012,96	0,00	820.494,53
Bauerneuerungsrücklage	1.401.812,01	154.179,95	0,00	1.555.991,96
Vorjahr	1.239.734,25	162.077,76	0,00	1.401.812,01
Andere Ergebnismrücklagen	4.087.356,75	73.782,48	0,00	4.161.139,23
Vorjahr	4.006.317,87	81.038,88	0,00	4.087.356,75
<b>Summe</b>	<b>6.309.663,29</b>	<b>253.659,09</b>	<b>0,00</b>	<b>6.563.322,38</b>
Vorjahr	6.039.533,69	270.129,60	0,00	6.309.663,29

### Sonstige Rückstellungen

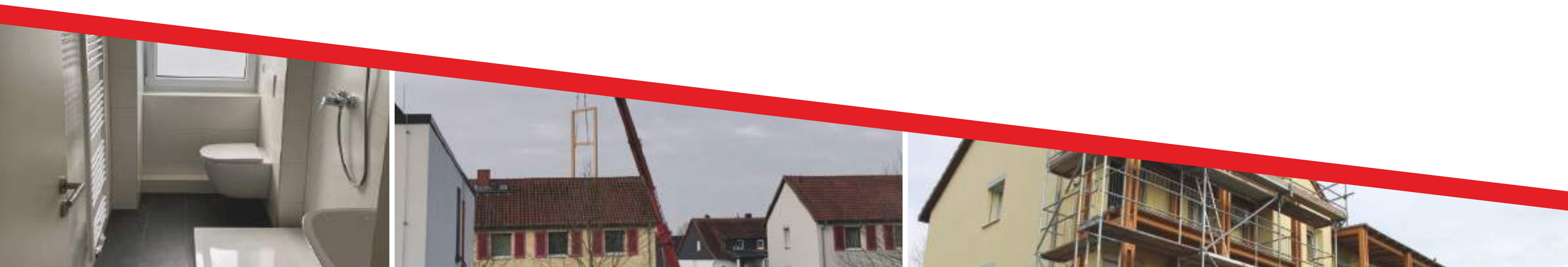
Die sonstigen Rückstellungen von TEUR 136 (i. Vj. TEUR 131) betreffen mit TEUR 18 Rückstellungen für Prüfungskosten für 2023 (i. Vj. TEUR 18), mit TEUR 14 Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (i. Vj. TEUR 12), mit TEUR 12 Jahresabschlusskosten (i. Vj. TEUR 12), mit TEUR 5 (i. Vj. TEUR 5) Kosten der Archivierung, mit TEUR 4 Rückstellungen für Steuerberatungskosten, mit TEUR 61 (i.Vj. TEUR 69) Kosten für ausstehende Straßenbeiträge, mit 12 TEUR (i. Vj. TEUR 10) Rückstellungen für Überstunden sowie 10 TEUR für sonstige Rückstellungen.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind wie folgt fällig:

Restlaufzeit	unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	Gesamt EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.085.100,44	4.783.852,18	25.275.346,04	31.144.298,66
Vorjahr	1.525.747,33	4.351.528,99	25.065.390,58	30.942.666,90
gegen andere Kreditgeber	67.605,45	1.114.214,67	979.442,58	2.161.262,70
Vorjahr	17.389,80	1.121.444,81	935.184,79	2.074.019,40
Erhaltene Anzahlungen	1.372.949,05	0,00	0,00	1.372.949,05
Vorjahr	1.185.893,36	0,00	0,00	1.185.893,36
Verbindlichkeiten aus Vermietung	340,00	0,00	0,00	340,00
Vorjahr	180,00	0,00	0,00	180,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	281.658,11	0,00	0,00	281.658,11
Vorjahr	278.544,97	0,00	0,00	278.544,97
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	24.847,98	0,00	0,00	24.847,98
Vorjahr	15.677,17	0,00	0,00	15.677,17
<b>Gesamt</b>	<b>2.832.501,03</b>	<b>5.898.066,85</b>	<b>26.254.788,62</b>	<b>34.985.356,50</b>
Vorjahr	3.023.432,63	5.472.973,80	26.000.575,37	34.496.981,80

Sämtliche Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind durch Grundpfandrechte gesichert.





# Anhang für das Geschäftsjahr 2023

## 4. Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung von TEUR 4.461 (i. Vj. TEUR 4.200) enthalten Nutzungsentgelte von TEUR 3.358, Umlageerlöse von TEUR 1.042 (i. Vj. TEUR 983), Erlöse aus Dauerwohnrechten in Höhe von TEUR 46 (i. Vj. TEUR 47) und Aufwendungszuschüsse von TEUR 15 (i. Vj. TEUR 18).

### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge von TEUR 248 (i. Vj. TEUR 185) enthalten im Wesentlichen Erlöse aus der Weiterbelastung von Büro- und Verwaltungskosten an die Tochtergesellschaft SBC mit TEUR 151, Erlöse aus dem Verkauf des Anlagevermögens von TEUR 50, periodenfremde Erträge von TEUR 15, sonstige Erträge von TEUR 26 und Erträge aus der Erstattung für LfzG mit TEUR 6.

### Personalaufwand

Es sind neben einem geschäftsführenden Vorstand durchschnittlich 7 Mitarbeiter beschäftigt (i. Vj. 7,5 Mitarbeiter). Die Position soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung enthalten solche für Altersversorgung und Unterstützung von EUR 11.259,36 (i. Vj. EUR 9.032,24).

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen von insgesamt TEUR 374 (i. Vj. TEUR 292) sind insbesondere betriebswirtschaftliche und technische Beratungskosten von TEUR 91, Prüfungskosten von TEUR 18, Jahresabschlusskosten von TEUR 8, Reparaturkosten von TEUR 42, Weiterbildungs- und Schulungskosten von TEUR 9 sowie Werbungskosten in Höhe von TEUR 7 enthalten.

## 5. Sonstige Angaben

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Haftsumme der Geschäftsanteile an Genossenschaftsbanken betragen EUR 3.000 (i. Vj. EUR 3.000).

Aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen Haftungsverhältnisse von EUR 881.296,93 (i. Vj. EUR 210.647,96).

Erbbauzinsen betragen im Geschäftsjahr EUR 24.595,99 (i. Vj. EUR 24.595,99). Es bestehen langfristige sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 83.

## Mitglieder der Genossenschaft

	2023	
	Mitglieder	Anteile
Stand 1. Januar	843	7.176
Zugang einschl. Übertragung	49	628
Abgang einschl. Übertragung	45	509
Stand 31. Dezember	<u>847</u>	<u>7.295</u>

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf EUR 211.750 (i. Vj. EUR 210.750). Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr um EUR 1.000 erhöht. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um EUR 67.187,10 im Geschäftsjahr erhöht. Die Nachschusspflicht je Mitglied beträgt gemäß § 19 der Satzung EUR 250,00.

### Mitglieder des Vorstands waren im Geschäftsjahr:

- Harald Polster, hauptamtliches Vorstandsmitglied
- Thorsten Baier, hauptamtliches Vorstandsmitglied
- Nico Eichelbaum, hauptamtliches Vorstandsmitglied





# Anhang für das Geschäftsjahr 2023

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

- Torsten Hammann (Vorsitzender)
- Reinhard Ahlheim (stellvertretender Vorsitzender)
- Reinhold Suter

Zuständiger Prüfungsverband:

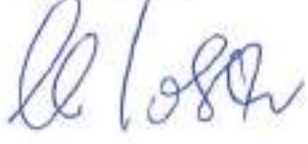
Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.  
Franklinstrasse 62  
60486 Frankfurt am Main

## 6. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

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

Pfungstadt, 25. März 2024

Der Vorstand



Harald Polster



Thorsten Baier



Nico Eichelbaum

ße 68



# Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen				Nettobuchwerte	
	01.01.2023 Euro	Zugänge Euro	Umbuchungen Euro	Abgänge Euro	31.12.2023 Euro	01.01.2023 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	31.12.2023 Euro	31.12.2023 Euro	01.01.2023 Euro
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
Software	<b>72.283,48</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.000,64</b>	<b>70.282,84</b>	<b>69.955,48</b>	<b>900,00</b>	<b>2.000,64</b>	<b>68.854,84</b>	<b>1.428,00</b>	<b>2.328,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	58.550.694,29	1.251.712,47	0,00	16.677,00	59.785.729,76	17.662.855,54	1.138.456,58	0,00	18.801.312,12	40.984.417,64	40.887.838,75
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	611.138,50	0,00	0,00	0,00	611.138,50	123.707,50	18.336,00	0,00	142.043,50	469.095,00	487.431,00
3. Grundstücke mit Dauerwohnrechten Dritter	22.171,00	0,00	0,00	0,00	22.171,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.171,00	22.171,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	164.932,59	1.795,52	0,00	0,00	166.728,11	104.707,57	14.834,52	0,00	119.542,09	47.186,02	60.225,02
5. Anlagen im Bau	4.284,00	9.996,00	0,00	0,00	14.280,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.280,00	4.284,00
6. Bauvorbereitungskosten	357.861,46	119.041,07	0,00	0,00	476.902,53	0,00	0,00	0,00	0,00	476.902,53	357.861,46
	<b>59.711.081,84</b>	<b>1.382.545,06</b>	<b>0,00</b>	<b>16.677,00</b>	<b>61.076.949,90</b>	<b>17.891.270,61</b>	<b>1.171.627,10</b>	<b>0,00</b>	<b>19.062.897,71</b>	<b>42.014.052,19</b>	<b>41.819.811,23</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	75.000,00	0,00	0,00	0,00	75.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	75.000,00	75.000,00
2. sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Andere Finanzanlagen	15.750,00	5.000,00	0,00	0,00	20.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.750,00	15.750,00
	<b>90.750,00</b>	<b>5.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>95.750,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>95.750,00</b>	<b>90.750,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>59.874.115,32</b>	<b>1.387.545,06</b>	<b>0,00</b>	<b>18.677,64</b>	<b>61.242.982,74</b>	<b>17.961.226,09</b>	<b>1.172.527,10</b>	<b>2.000,64</b>	<b>19.131.752,55</b>	<b>42.111.230,19</b>	<b>41.912.889,23</b>



# Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2023

## Grundlagen des Unternehmens

Gegenstand der Genossenschaft ist der Erwerb, die Errichtung und die Betreuung von Liegenschaften und Wohnungen. Dabei ist der Zweck der Genossenschaft, die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Ziel der Genossenschaft ist es, bezahlbare barrierearme und attraktive Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Ein weiteres Ziel ist die Reduktion von CO<sub>2</sub> Emissionen als Beitrag zum Umweltschutz.

Der Wohnungsbestand umfasst zum 31.12.2023 589 Wohneinheiten, 26 eigentumsähnliche Dauerwohnrechte, sowie 99 Garagen und 378 Stellplätze.

## Wirtschaftsbericht<sup>1</sup>

### Gesamtwirtschaftliche Lage und branchenbezogene Rahmenbedingungen

#### Folgen der globalen Krisen belasten die deutsche Wirtschaft

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.

Wichtige Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa. So verharrte die Produktion in der chemischen Industrie auf dem niedrigen Niveau, auf das sie Ende des Jahres 2022 im Zuge der Energiekrise gedrosselt wurde. Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen. Denn dem Bund ist es nun verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten. Die Kürzungen der öffentlichen Subventionen und die Verunsicherung dürften die privaten Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen deutlich schmälern. Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch

nur schwer in die Gänge. Mit dem Anstieg der realen Lohneinkommen legten auch die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen.

### Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt.

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 % zurückgegangen. Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Erst zum Jahresende 2023 zeigen die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit 2,8 % sogar spürbar stärker ab, als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche Bau zeigte sich 2023 mit einem nur geringen Rückgang (-0,2 %) weitgehend stabil. Der gewerbliche Bau schrumpfte um 1,2 % Insgesamt blieb der Nichtwohnungsbau auch 2023 im Vorjahresvergleich deutlich im Minus (-1,0 %). In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2023 rund 300 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61,0 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2023 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes. Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die bisher nicht ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte in den vergangenen drei Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Angesichts der deutlichsinkenden Inflationsraten im Euroraum hat die Geldpolitik der EZB aber ihren Zinsgipfel wohl erreicht. Im Sommer/ Herbst des kommenden Jahres erwarten Experten eine erste Leitzinssenkung. Der Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte dürften dann bis Mitte 2025 allmählich auf etwa die Hälfte des heutigen Niveaus sinken. Baupreis- und Zinsreduktion werden damit die Bedingungen für Bauinvestitionen nur langsam schrittweise verbessern. Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im Jahr 2024 um 3,7 % bis 4,2 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2025 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Dann dürften auch die Effekte der Anfang 2024 eingeführten degressiven Sonderabschreibung im Wohnungsneubau wirksam werden. Diese ist freilich für die große Mehrheit der professionellen gewerblichen Anbieter ohne Bedeutung, ermöglicht allerdings Steuersparmodelle für gutverdienende Einzelinvestoren.

Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten verbunden mit den postulierten Zielen des Klimaschutzes starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

# Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2023

## Wohnungsbaugenehmigungen brechen weiter ein

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrends im Wohnungsbau (2022: -7 %) dramatisch verstärkt fort.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern (-41 %) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %).

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen etwas weniger stark (-22 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-27 %). Insgesamt wurden 2023 wohl rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

## Der Wohnungsmarkt im Ballungsraum Rhein-Main-Neckar und in Pfungstadt

Die Situation auf dem regionalen und örtlichen Wohnungsmarkt hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verbessert. Der „Markt“ funktioniert nur noch für einen kleineren Teil der Bevölkerung. Die überwiegende Nachfrage nach „bezahlbaren“ Mieten und nach „bezahlbaren“ Kosten zur Errichtung eines Eigenheims oder Erwerb einer Eigentumswohnung können am „Markt“ für den größeren Teil der Bevölkerung nicht mehr realisiert werden. Für eine immer größer werdende Bevölkerungsschicht kann „Marktversagen“ festgestellt werden. Die steigenden Zinsen, die Inflation und die Verteuerung der Energiekosten lassen für die Folgejahre keine Verbesserung erwarten.

Der Druck auf die kleineren und altersgerechten Wohnungen, insbesondere bei der älteren Generation, wächst bei uns in der Region. Zunehmend brauchen ältere Menschen mit körperlichen und sonstigen gesundheitlichen Einschränkungen barrierefreien Wohnraum, in dem Pflege- und Serviceleistungen erbracht werden können, um einen Umzug in teure Pflegeeinrichtungen umgehen zu können. Hinzu kommt noch die steigende Nachfrage, die durch Zuwanderung auch in Pfungstadt zu verzeichnen ist. Auf allen politischen Ebenen ist zwischenzeitlich diese Entwicklung angekommen und es bedarf neben ausreichend finanzieller Unterstützung auch deutliche Korrekturen von Regelungen, die zu Baukostenverteuerungen führen.

Unsere Genossenschaft ist das Gegenmodell zum freien „Markt“, wir errichten und unterhalten für unsere Mitglieder im Gemeinschaftseigentum bezahlbaren Wohnraum (lebenslanges Wohnen). Die Nutzungsentgelte orientieren sich an den tatsächlichen Kosten. Wohnen in der Gemeinschaft ist mehr, als nur Miete. Die Nachfrage nach unseren Wohnungen und an der Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft ist ungebrochen hoch und wir können seit Jahren, trotz der Neubauten, die Nachfrage nicht bedienen. Zwischenzeitlich sind wir gezwungen, Wohnungssuchenden bereits bei der Bewerbung abzusagen.

## Wesentliche finanzielle Leistungsfaktoren

Als Kennzahlen für die Bewertung unserer Leistungsfähigkeit für die Steuerung des operativen Geschäfts sehen wir einerseits die Netto-Nutzungsentgelte pro Quadratmeter/Wohnfläche, sowie andererseits die Kosten der Instandhaltungen/Modernisierungen und Verbindlichkeiten.

Die Nutzungsentgelte pro Quadratmeter/Wohnfläche haben sich im Vergleich zum Vorjahr verändert. Sie liegen bei EUR 7,48 pro Quadratmeter zum Ende des Geschäftsjahrs (i. Vj. EUR 7,04). Die Instandhaltungsaufwendungen lagen in 2023 bei EUR 1,44 und in 2022 bei EUR 1,38 pro Quadratmeter/Wohnfläche. Die Investitionen in den Gebäudebestand je Quadratmeter/mtl./Wohnfläche lagen in 2023 bei EUR 3,03 und in 2022 bei EUR 5,09.

## Vermögens- und Finanzlage

Nachfolgend wird die Vermögenslage nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert dargestellt:

	31.12.2023	%	31.12.2022	%	Differenz
	TEUR		TEUR		TEUR
Software	1	0,0	2	0,0	-1
Grundstücke, Gebäude, Dauerwohnrechte, Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten	41.967	94,5	41.760	96,0	207
Geschäftsausstattung	47	0,1	60	0,1	-13
Finanzanlagen	96	0,2	91	0,2	5
Anlagevermögen	42.111	94,8	41.913	96,3	198
Vorräte	1.223	2,8	1.047	2,3	176
Forderungen und andere Aktiva, RAP	179	0,4	256	0,5	-77
Kasse und Bankguthaben	883	2,0	411	0,9	472
	44.396	100,0	43.627	100,0	769
Eigenkapital	7.841	17,7	7.528	17,3	313
Langfristige Verbindlichkeiten aus Darlehen	33.306	75,0	32.579	74,7	727
Rückstellungen	136	0,3	131	0,3	-5
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	0	0,0	438	1,0	-438
Erhaltene Anzahlungen	1.373	3,1	1.186	2,7	187
Andere Verbindlichkeiten	1.740	3,9	1.765	4,0	-25
	44.396	100,0	43.627	100,0	769



# Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2023

Die Bilanzsumme ist mit TEUR 44.396 um TEUR 769 gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Die Bilanzsumme hat sich um 1,76 % erhöht. Die Veränderung ist im Wesentlichen aktivisch bedingt durch den Anstieg der Bankguthaben um TEUR 472 und des Anlagevermögens um TEUR 198. Passivisch ist der Anstieg hauptsächlich bedingt durch die Erhöhung des Eigenkapitals um TEUR 313 und den Anstieg der Verbindlichkeiten aus Darlehen um TEUR 727. Die Anlagenintensität aus dem Anlagevermögen zur Bilanzsumme beträgt 94,9 % (i. Vj. 96,1 %). Die Vorräte in Höhe von TEUR 1.223 (i. Vj. TEUR 1.047) betreffen die am Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten Umlagen. Diesen stehen Abschlagszahlungen der Mitglieder von TEUR 1.373 (i. Vj. TEUR 1.186) als erhaltene Anzahlungen gegenüber.

Das Eigenkapital hat sich um TEUR 313 erhöht. Dies ist bedingt durch die Zuführung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von TEUR 26, in die Bauerneuerungsrücklage von TEUR 154 und in andere Ergebnissrücklagen in Höhe von TEUR 74 sowie einem verbleibenden Bilanzgewinn von TEUR 3. Die Geschäftsguthaben haben sich um TEUR 56 erhöht. Die Anzahl der Mitglieder ist zum Vorjahr von 843 auf 847 Mitglieder gestiegen. Die Eigenkapitalquote von 17,7 % ist gegenüber dem Vorjahreswert von 17,3 % um 0,4 %-Punkte gestiegen.

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von TEUR 31.144 und Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern von TEUR 2.161. Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern beinhalten Darlehen der Stadt Pfungstadt von TEUR 139, die Annuitätsbeihilfen der Stadt Pfungstadt von TEUR 903, Verbindlichkeiten gegenüber der PEE von TEUR 19, sowie Darlehen privater Darlehensgeber von TEUR 1.100. Die Darlehen gegenüber Banken und anderen Kreditgebern sind insgesamt um TEUR 727 höher als im Vorjahr. Die Kontokorrentverbindlichkeit des Vorjahres von TEUR 438 wurde im Laufe des Jahres ausgeglichen.

Laut Darlehensinventar wurden TEUR 1.093 planmäßig getilgt. Der langfristige Verschuldungsgrad aus langfristigen Verbindlichkeiten zum Eigenkapital sinkt von 4,33 geringfügig auf 4,24. Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind um TEUR 38 gesunken.

Durch regelmäßige Zahlungsströme war die Liquidität während des gesamten Jahres sichergestellt. Die Liquidität wird über den operativen Geschäftsbetrieb gedeckt. Die umfangreichen Bautätigkeiten werden über langfristige Darlehen finanziert.

## Ertragslage

Nachfolgend wird die Ertragslage nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert dargestellt:

	31.12.2023 TEUR	%	31.12.2022 TEUR	%	Differenz TEUR
Umsatzerlöse	4.462	100,0	4.200	100,0	262
Erhöhung an unfertigen Leistungen	175	3,9	34,0	0,8	141
Sonstige betriebliche Erträge	248	5,6	185	4,4	63
Materialaufwand	-2.096	-47,0	-1.865	-44,4	-231
Personalaufwand	-415	-9,3	-364	-8,7	-51
Abschreibungen	-1.173	-26,3	-1.107	-26,4	-66
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-374	-8,4	-292	-7,0	-82
Zinsergebnis	-456	-10,2	-405	-9,6	-51
Steuern	-114	-2,6	-116	-2,8	2
Jahresüberschuss	257	5,7	270	6,3	-13

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 256.966,59 nach einem Jahresüberschuss von EUR 270.129,60 im Vorjahr ab.

Die Umsatzerlöse von TEUR 4.462 sind um TEUR 262 höher als im Vorjahr. Nach wie vor existieren lediglich modernisierungsbedingte Leerstände. Die Nutzungsentgelte einschließlich der Erlöschmälerungen aus Leerständen sind um TEUR 205 höher als im Vorjahr. Die umgelegten Betriebs- und Heizkosten aus dem Vorjahr sind um TEUR 58 gestiegen. Der Anstieg der Nutzungsentgelte ergibt sich aus den fluktuationsbedingten Erhöhungen der Nutzungsentgelte, sowie die Erhöhungen der Nutzungsentgelte im Bestand.

Der Aufwand aus der Hausbewirtschaftung ist mit TEUR 2.096 um TEUR 231 höher als im Vorjahr. Die erfolgten Maßnahmen sind in einem mehrjährigen Modernisierungs- und Instandhaltungsplan abgebildet.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf TEUR 374 und sind um TEUR 82 gegenüber dem Vorjahreswert gestiegen. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Verlust aus dem Abgang des Anlagevermögens mit TEUR 17 und dem periodenfremden Aufwand mit TEUR 35.

# Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2023

## Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die nicht finanziellen Leistungsindikatoren sind für uns die Einhaltung des langfristigen Modernisierungs- und Ausbauplanes. Daneben sehen wir die stetigen Verbesserungen unserer Wohnanlagen unter Nachhaltigkeitskriterien (Wirtschaftlichkeit, Nutzerzufriedenheit, Klimaschutz) als wesentliche Leistungsindikatoren an. Wir sind davon überzeugt, dass diese Aspekte bedeutende Bausteine für eine zukunftsorientierte Genossenschaft sind.

## Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung in den kommenden Jahren ist als volatil zu bezeichnen. Gleichzeitig steigen die Anforderungen an die energetische Ertüchtigung unserer Wohngebäude, trotz der bisher erfolgten großen Investitionen, bis zum Jahr 2045 dramatisch an. Um dies meistern zu können, und trotzdem noch den Zielen unserer Satzung nach bezahlbarem Wohnraum gerecht werden zu können, haben wir Ende 2022 unsere Satzung umgestellt. Die Stärkung des Eigenkapitals und die Möglichkeit unserer Mitglieder, sich an der Entwicklung unserer Genossenschaft zu beteiligen sind die wesentlichen Änderungen.

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2023 wie auch in den Vorjahren auf Wirtschaftlichkeit und Risikoversorge gesetzt. Im Hinblick auf die sich stark entwickelnden Nebenkosten und die Bedrohung durch den Klimawandel sind auch zukünftig Anstrengungen im Bereich des Energiesparens und der Verwendung von regenerativen Energien wichtig. Unsere Genossenschaft treibt dies auf lokaler Ebene voran. Die geringeren Energieverbräuche verbunden mit modernen Wohnungsausstattungen in ansprechenden Wohnanlagen stellen sicher, dass die Wohnungen der Genossenschaft auch weiterhin nachgefragt werden. Zur Sicherstellung der wirtschaftlichen Entwicklung, der Planungssicherheit und der Risikovermeidung wurde eine Datengrundlage erarbeitet, die als Grundlage und Steuerung unsere Investitionsplanung und die Kosten/Ertragsentwicklung abbildet.

Mit der gesetzlichen Einführung einer CO<sub>2</sub>-Abgabe hat der Gesetzgeber Anforderungen an alle Wohngebäude (Gebäudeklassen A-G) in Deutschland vorgegeben, mit dem Ziel, bis zum Jahr 2045 alle Gebäude CO<sub>2</sub>-neutral herzustellen. Alle Gebäude unserer Genossenschaft erfüllen bereits heute die gesetzlichen Mindeststandards. In der Zusammenarbeit mit der Energiegenossenschaft Darmstadt – Dieburg eG (EGO) hat unsere Wohnungsbaugenossenschaft bundesweit und viel beachtet eine Vorbildfunktion eingenommen, denn die Mitglieder zweier Bürgerorganisationen investieren in Gebäudemodernisierung und energetische Erneuerung. Nach bereits mehr als 10 Jahren erfolgreicher Zusammenarbeit wurden in unserem Gebäudebestand 72% CO<sub>2</sub> Ausstoß (Stand 31.12.23) eingespart. Die Entwicklung des Wohnungsmarktes wird ständig beobachtet. Wir wirken eventuellen Forderungsausfällen durch frühzeitiges qualifiziertes Mahnwesen und frühzeitiges Gespräch mit den Betroffenen entgegen. Ebenso nutzen wir alle Möglichkeiten bei anhaltend niedrigen Zinsen, gemeinsam mit den regionalen Instituten künftige Zinsrisiken zu erkennen und entsprechend vorausschauend zu handeln. Unsere Genossenschaft handelt mitgliederorientiert. Die Strategie unserer Genossenschaft, die bestehenden Nutzungsverträge möglichst von Erhöhungen zu verschonen, dafür aber im Wohnungswechselfall die Nutzungsentgelte zu aktualisieren, ist bisher gut gelungen. Die aktualisierten Nutzungsentgelte liegen deutlich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten. Gleichwohl sind wir in der Verpflichtung, allein aus Gründen der Gleichbehandlung unserer Mitglieder stets die Nutzungsentgelte den tatsächlichen Kostenentwicklungen anzupassen.

Dies geschieht durch objektbezogene Auswertung und Entscheidungen in Einzelfällen. Um anstehende Modernisierungen finanzieren zu können, wird objektbezogen geplant und evaluiert.

Alle relevanten Gebäudedaten werden erhoben und die erforderlichen Investitionen in Mehrjahresprogrammen geplant und evaluiert. Die objektbezogene Zielplanung zur Verbesserung der Gebäudesubstanzen und zur deutlichen Wohnwerterhöhung ist Voraussetzung, um steigende Instandhaltungskosten zu vermeiden.

## Ausblick für das Geschäftsjahr 2024

Unser Neubauvorhaben (Abriss und Neubau An der Römerstraße 1-3) wurde trotz vorliegender Baugenehmigung im letzten Quartal 2022 zunächst gestoppt. Lieferschwierigkeiten und steigende Finanzierungskosten, letztlich eine große Unsicherheit, waren die Gründe. Den Realisierungsbeginn des bereits baugenehmigten Vorhabens haben wir für 2024 vorgesehen. Wir wollen für die 18 geplanten Wohnungen eine Landesförderung für 16 Wohnungen in Anspruch nehmen und für Familien mit mittlerem Einkommen neuen Wohnraum schaffen. Alle Wohnungen sind bereits mit interessierten Mitgliedern belegt.

Unser Budget sieht für 2024 die Fortführung des vollständigen Neubaus der Trinkwasserversorgung, sowie die Fassadengestaltung in unserer Wohnanlage Am Hintergraben 3-7 vor. Ebenso werden die Balkonanlagen an den Gebäuden Goethestraße 73-85 erneuert. Wir haben für die kommenden 3 Jahre die grundhafte Erneuerung von 20 abgewohnten Wohnungen jährlich vorgesehen. Unser Ausstieg aus der Gasversorgung wird konsequent weitergeführt. Dieses Jahr werden die Goethestraße 54 und 56 auf regenerative Energie umgestellt. Das energetische Modernisierungsprogramm in Zusammenarbeit mit der Energiegenossenschaft Darmstadt-Dieburg eG wird konsequent weiterverfolgt. Mit diesen Maßnahmen setzen wir Schritt für Schritt unsere Klimaschutzziele um. Der Ausstieg aus Gas und die Versorgung durch regenerative Energie spart unseren Mitgliedern dauerhaft die CO<sub>2</sub> Besteuerung.

Die Unternehmensphilosophie unserer Genossenschaft, sowohl neue Wohnungen für ältere Personen, als auch durch Umzug freiwerdende größere Wohnungen wieder jungen Familien anbieten zu können, ist erfolgreich. An allen Maßnahmen und an den Entscheidungen sind die betroffenen Mitglieder beteiligt. Hierdurch können wir nahezu konfliktfrei unsere Wohnanlagen verbessern. Die aktuelle Entwicklung der Energiepreise trifft unsere Mitglieder bei den Wohnkosten direkt. Wir sind deshalb froh, bereits frühzeitig mit dem Ausstieg aus Öl und Gas begonnen zu haben.

Wir werden laufend die Entwicklung beobachten, um den Betrieb und die Liquidität unserer Genossenschaft sicherzustellen. Inwieweit wir in der Lage sein werden, unser laufendes Modernisierungsprogramm umsetzen zu können, bleibt abzuwarten. Wir agieren hier vorsichtig und treffen Entscheidungen zur Risikoversorge. Die Mitglieder sind laufend informiert und wir achten darauf, dass die Versorgung unserer Mitglieder soweit als möglich garantiert wird. Aufgrund der dauerhaft anhaltenden Wohnungsnachfrage und der Einhaltung unserer Investitionen in den Gebäudebestand rechnen wir einer positiven Entwicklung unserer Genossenschaft, trotz widriger Umstände, und einem positiven Ergebnis für das Geschäftsjahr 2024.

Der Vorstand

Harald Polster

Thorsten Baier

Nico Eichelbaum



Gewobau Darmstadt-Dieburg e. G.  
Goethestr. 80a  
64319 Pfungstadt

Tel. (06157) 9 58 90 10  
Fax (06157) 9 58 90 29  
[info@gewobau-da-di.de](mailto:info@gewobau-da-di.de)  
[www.gewobau-da-di.de](http://www.gewobau-da-di.de)