

### III. JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Firma: Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Bonn eG  
Im Krausfeld 33, 53111 Bonn



#### Aktiva

	€	€	Vorjahr €
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	5.313,02	5.313,02	5.759,08
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.397.732,59		27.616.099,65
Betriebs- und Geschäftsausstattung	48.483,13		50.867,19
Anlagen im Bau	0,00		1.944.881,07
Bauvorbereitungskosten	47.520,25	29.493.735,97	45.506,66
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	511.291,88	511.291,88	511.291,88
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		30.010.340,87	30.174.405,53
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.155.946,38		2.087.622,71
Andere Vorräte	15.168,80	2.171.115,18	22.425,07
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	46.312,80		49.335,31
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	23.961,16		15.133,99
Sonstige Vermögensgegenstände	72.020,75	142.294,71	91.955,03
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	515.835,55	515.835,55	420.607,93
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		2.829.245,44	2.687.080,04
<b>Bilanzsumme</b>		<u>32.839.586,31</u>	<u>32.861.485,57</u>

#### Passiva

	€	€	Vorjahr €
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitgliedern	71.135,00		82.205,00
der verbleibenden Mitgliedern	2.867.950,00	2.939.085,00	2.846.425,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
0,00 € / im Vj. 0,00 €			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	2.121.368,05		2.121.368,05
Bauerneuerungsrücklage	3.241.030,40		3.241.030,40
Andere Ergebnisrücklagen	9.962.437,98	15.324.836,43	10.093.716,41
davon aus Bilanzgewinn Vorjahre eingestellt:			
18.721,57 € / im Vj. 129.766,32 €			
für das Geschäftsjahr entnommen:			
150.000,00 € / Vj. 350.000,00 €			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-34.802,34		
Entnahme aus den Ergebnisrücklagen	150.000,00		
Bilanzgewinn		115.197,66	133.250,97
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		18.379.119,09	18.517.995,83
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen	164.195,20	164.195,20	162.297,47
<b>Rückstellungen insgesamt</b>		164.195,20	162.297,47
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.200.768,76		11.122.921,94
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	471.457,00		473.661,25
Erhaltene Anzahlungen	2.298.863,36		2.039.351,47
Verbindlichkeiten aus Vermietung	59.317,47		66.030,55
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	81.406,80		287.070,59
Sonstige Verbindlichkeiten	184.458,63	14.296.272,02	192.156,47
davon aus Steuern 10.214,32 € / im Vj. 10.649,60 €			
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>		14.296.272,02	14.181.192,27
<b>Bilanzsumme</b>		<u>32.839.586,31</u>	<u>32.861.485,57</u>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	€	€	Vorjahr €
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.425.037,81		7.107.305,39
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>19.298,49</u>	7.444.336,30	14.709,36
Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		68.323,67	185.836,85
Andere aktivierte Eigenleistungen		20.174,00	76.575,00
Sonstige betriebliche Erträge		139.965,47	118.837,60
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>4.706.095,08</u>	4.706.095,08	4.846.618,56
<b>Rohergebnis</b>		2.966.704,36	2.580.070,64
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	878.849,83		822.886,71
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 1.925,44 € / im Vorjahr 1.580,82 €)	<u>203.413,99</u>	1.082.263,82	182.951,72
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.085.729,93	1.022.559,52
Sonstige betriebliche Aufwendungen		454.633,06	491.971,06
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>180.637,11</u>	<u>154.783,13</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-0,01	-0,26
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		163.440,44	-18.506,50
Sonstige Steuern		<u>198.242,79</u>	<u>198.242,79</u>
<b>Jahresfehlbetrag</b>		<u>-34.802,34</u>	<u>-216.749,03</u>
Entnahme aus den Ergebnismrücklagen		<u>150.000,00</u>	<u>350.000,00</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<u>115.197,66</u>	<u>133.250,97</u>

# Anhang

2023



Gemeinnützige  
Wohnungsgenossenschaft eG

**GWG Bonn**

**Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG**

Im Krausfeld 33

53111 Bonn

Gegründet 1898

Telefon: 0228 / 60458-0

Telefax: 0228/ 60458-19

[info@gwg-bonn.de](mailto:info@gwg-bonn.de)

[www.gwg-bonn.de](http://www.gwg-bonn.de)

Bonn, 23.05.2024

---

## INHALTSVERZEICHNIS

A.	Allgemeine Angaben.....	2
B.	Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	2
C.	Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	4
D.	Sonstige Angaben .....	5
E.	Organe der Genossenschaft .....	6
F.	Gewinnverwendung .....	8

## A. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG ist mit der Register-Nr. 300 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Bonn eingetragen.

Sitz der Genossenschaft ist in 53111 Bonn, Im Krausfeld 33.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetz (BilRUG) aufgestellt. Die Genossenschaft ist nach den Größenmerkmalen des § 267 Abs. 1 HGB ein kleines Unternehmen. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden aufgrund der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen nach der Formblatt-Verordnung für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV in der aktuellen Fassung) gegliedert. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

## B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

### Immaterielle Vermögensgegenstände

Hier sind die Anschaffungskosten der Lizenzgebühren für Anwendungsprogramme (Software) einschließlich deren Implementierungskosten ausgewiesen und abzüglich planmäßiger, linearer Abschreibungen bewertet. Als Nutzungsdauer werden drei Jahre zugrunde gelegt.

### Sachanlagevermögen

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Die Herstellungskosten wurden auf Grundlage der Fremdkosten ermittelt, eigene Leistungen wurden in Höhe von € 20.174,00 aktiviert.

### Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden generell linear entsprechend der Restnutzungsdauer bei einer Gesamtnutzungsdauer von 50 bzw. 80 Jahren planmäßig abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer des jeweiligen Objektes verteilt. Soweit die buchmäßige Restnutzungsdauer den tatsächlichen Verhältnissen nach Modernisierung nicht mehr entspricht, wird die Restnutzungsdauer jeweils nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten neu festgelegt.
- Garagen und separat erfasste Stellplatzanlagen werden ab 2019 mit 5 % p.a. abgeschrieben.

- Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 10 % bis 33 % linear abgeschrieben.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu 250,00 € netto werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben, bei Anschaffungskosten von mehr als 250,00 € netto bis 1.000,00 € netto im Pool zu 20 %.

### **Bauvorbereitungskosten**

Die ausgewiesenen Bauvorbereitungskosten enthalten ausschließlich Fremdkosten.

### **Finanzanlagen**

Die Genossenschaft besitzt zu 100 % Kapitalanteile an der WBG Wohnungsbaugesellschaft Bonn mbH mit Sitz in Bonn, bei welcher der Anteilsbesitz der Herstellung einer dauerhaften Verbindung dient. Aufgabe der Gesellschaft ist die Durchführung von steuerpflichtigen Geschäften zur Sicherung der weitgehenden Steuerbefreiung der Genossenschaft. Am 31.12.2023 beträgt das Eigenkapital der Tochtergesellschaft € 594.090,91 (Vorjahr: € 593.829,71) und der Jahresüberschuss € 261,20 (Vorjahr: 1.093,02).

### **Umlaufvermögen**

#### **Unfertige Leistungen**

Unter dieser Position werden die mit den Nutzerinnen und Nutzern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ohne Ausfallrisikozuschlag ausgewiesen. Es handelt sich um Fremdkosten sowie um eigene erbrachte Leistungen abzüglich eines Abschlages wegen Leerstand.

#### **Andere Vorräte**

Es handelt sich bei diesem Ausweis um Heizölbestand, der zu Anschaffungskosten unter Anwendung des Fifo-Verfahrens bewertet wurde.

#### **Forderungen**

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zu Nominalwerten bilanziert. Erkennbaren Ausfallrisiken wurde durch Einzelwertberichtigungen und durch Abschreibungen Rechnung getragen.

#### **Flüssige Mittel**

Der Ansatz erfolgte zum Nennwert.

## Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessenen Erfüllungsbetrages ausgewiesen.

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

1. Hinsichtlich der Entwicklung des Anlagevermögens verweisen wir auf den Anlagespiegel, der Bestandteil dieses Anhangs (s. Anlage 1) ist.

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ beinhaltet noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Grundsteuern in Höhe von € 2.155.946,38.

3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen wie im Vorjahr nicht.

4. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

5. Rücklagenspiegel:

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Entnahme im Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gesetzliche Rücklage	2.121.368,05 €	0,00 €	0,00 €	2.121.368,05 €
Bauerneuerungsrücklage	3.241.030,40 €	0,00 €	0,00 €	3.241.030,40 €
Andere Ergebnisrücklagen	10.093.716,41 €	18.721,57 €	150.000,00 €	9.962.437,98 €
	15.456.114,86 €	18.721,57 €	150.000,00 €	15.324.836,43 €

6. Die „Sonstigen Rückstellungen“ setzen sich wie folgt zusammen:

a) für Prüfungs- und Steuerberatungskosten	€	69.735,00
b) für Jahresabschlusskosten (extern und intern)	€	36.100,00
c) für Prozesskosten	€	40.686,40
d) für CO <sub>2</sub> -Kosten-Anteil Vermieter	€	5.282,00
e) für Urlaubsreste und Mehrarbeitsstunden	€	<u>12.391,80</u>
<b>Gesamt</b>	€	<u><u>164.195,20</u></u>



7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die Restlaufzeiten und gewährten Sicherheiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel, der Bestandteil des Anhangs (s. Anlage 2) ist.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von € 454.633,06 beinhalten sächliche Verwaltungskosten in Höhe von rd. T€ 428, rd. T€ 17 Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen sowie rd. 10 T€ sonstige Verwaltungsaufwendungen.

Darüber hinaus sind in den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung keine wesentlichen Erträge oder Aufwendungen enthalten, die als außergewöhnlich oder periodenfremd anzusehen sind.

### D. Sonstige Angaben

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251, § 268 Abs. 7 HGB.

Das Bestellobligo für vergebene Aufträge liegt bei rd. 600 T€.

Es wurden keine nicht in der Bilanz enthaltenen Geschäfte getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzlage hätten.

#### Personal:

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlichen beschäftigten Arbeitnehmer\*innen betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufm. Mitarbeitende	4	2
Techn. Mitarbeitende	3	1
Mitarbeitende Regiebetrieb	5	-
<b>Gesamt</b>	<b>12</b>	<b>3</b>

**Mitgliederbewegung 2023:**

		Anzahl verbleibender Mitglieder
Anfangsstand	<b>2023</b>	<b>1.607</b>
Tode früherer Jahre	2023	-4
Zugang	2023	113
Abgang	2023	-81
Endstand	<b>2023</b>	<b>1.635</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2023 um 21.525,00 € erhöht.

Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Sie haben für den Fall, dass die Gläubiger aus der Insolvenzmasse der Genossenschaft nicht befriedigt werden können, keine Nachschusspflicht.

**E. Organe der Genossenschaft****Mitglieder des Aufsichtsrates**

Taner Ekici -Vorsitzender-  
Wissenschaftlicher Angestellter

Marco Westphal -Stellvertretender Vorsitzender-  
Geschäftsführer

Dagmar Budde  
Dipl.-Sozialarbeiterin

Uwe Feierabend  
Angestellter

Christina Fellerhoff  
Bauingenieurin

Uwe Franzen  
Referent Finanzen

Dr. Dieter Goddon  
Produktmanager/Rentner

Ernst-Peter Klein  
Industriekaufmann/Rentner

Eva Schreich  
Lehrerin

**Mitglieder des Vorstandes:**

Anja Lorenz  
Axel Kapellen  
Katrin Wilbert

**Prüfungsverband:**

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
Rheinland Westfalen e.V.  
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf

Forderungen an Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes bestanden weder am Bilanzstichtag, noch im Vorjahr.

## F. Gewinnverwendung

Das Geschäftsjahr 2023 schließt ab mit einem Jahresfehlbetrag von	34.802,34 €
Unter Billigung der Vorwegentnahme durch die Mitgliederversammlung aus den Ergebnismrücklagen von	<u>150.000,00 €</u>
ergibt sich für 2023 ein Bilanzgewinn von	115.197,66 €

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn unter Billigung der Vorwegentnahme und der Vorwegzuweisung durch die Mitgliederversammlung wie folgt zu verwenden:

1. Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf das am 01. Januar 2023 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von 2.843.760,00 €	113.750,40 €
2. Zuweisung des verbleibenden Gewinnes zu den Ergebnismrücklagen	<u>1.447,26 €</u>
	115.197,66 €

Bonn, den 23.05.2024

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG

Der Vorstand

Axel Kapellen

Anja Lorenz

Katrin Wilbert

**Anlagengitter**  
**Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Bonn eG**  
**zum 31.12.2023**

Anlage 3

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2023	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Um- buchungen (+/-)	Zu- schrei- bungen	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2023	Kumulierte Abschrei- bungen 01.01.2023	Zugänge des Geschäfts- jahres	Änderun- gen im Zu- sammenhang mit Zugängen	Änderun- gen im Zu- sammenhang mit Abgänge	Änderungen im Zusammen- hang mit Umbuchungen	Zu- schrei- bungen	Kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE</b>															
1. Entgeltlich erworben. Lizenzen	39.751,53	3.213,00	0,00	0,00	0,00	42.964,53	33.992,45	3.659,06	0,00	0,00	0,00	0,00	37.651,51	5.313,02	5.759,08
<b>SACHANLAGEN</b>															
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	57.652.411,00	365.493,75	0,00	2.464.914,01	0,00	60.482.818,76	30.036.311,35	1.048.774,82	0,00	0,00	0,00	0,00	31.085.086,17	29.397.732,59	27.616.099,65
2. Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	189.600,69	29.092,86	11.773,05	0,00	0,00	206.920,50	138.733,50	31.476,92	0,00	11.773,05	0,00	0,00	158.437,37	48.483,13	50.867,19
3. Anlagen im Bau	1.944.881,07	520.032,94	0,00	-2.464.914,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.944.881,07
4. Bauvorbereitungskosten	45.506,66	3.832,72	1.819,13	0,00	0,00	47.520,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47.520,25	45.506,66
	59.832.399,42	918.452,27	13.592,18	0,00	0,00	60.737.259,51	30.175.044,85	1.080.251,74	0,00	11.773,05	0,00	0,00	31.243.523,54	29.493.735,97	29.657.354,57
<b>FINANZANLAGEN</b>															
1. Anteile an verbundene Unternehmen	511.291,88	0,00	0,00	0,00	0,00	511.291,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	511.291,88	511.291,88
	511.291,88	0,00	0,00	0,00	0,00	511.291,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	511.291,88	511.291,88
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>															
<b>INSGESAMT</b>	<b>60.383.442,83</b>	<b>921.665,27</b>	<b>13.592,18</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>61.291.515,92</b>	<b>30.209.037,30</b>	<b>1.083.910,80</b>	<b>0,00</b>	<b>11.773,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>31.281.175,05</b>	<b>30.010.340,87</b>	<b>30.174.405,53</b>

Anlage 4

Verbindlichkeiten	insgesamt 31.12.2023 (31.12.2022) €	d a v o n					Art der Sicherung
		R e s t l a u f z e i t				g e s i c h e r t	
		bis 1 Jahr	über 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
€	€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.200.768,76 (11.122.921,94)	942.738,21 (922.484,30)	10.258.030,55 (10.200.437,64)	3.392.105,29 (3.133.133,10)	6.865.925,26 (7.067.304,54)	11.141.666,60 (11.063.609,36)	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	471.457,00 (473.661,25)	13.583,65 (7.863,78)	457.873,35 (465.797,47)	32.312,11 (32.064,60)	425.561,24 (433.732,87)	465.797,47 (473.661,25)	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	2.298.863,36 (2.039.351,47)	2.298.863,36 (2.039.351,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	59.317,47 (66.030,55)	59.317,47 (66.030,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	81.406,80 (287.070,59)	81.406,80 (280.227,73)	0,00 (11.841,79)	0,00 (6.842,86)	0,00 (4.998,93)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	184.458,63 (192.156,47)	184.458,63 (192.156,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	14.296.272,02 (14.181.192,27)	3.580.368,12 (3.508.114,30)	10.715.903,90 (10.678.076,90)	3.424.417,40 (3.172.040,56)	7.291.486,50 (7.506.036,34)	11.607.464,07 (11.537.270,61)	

# Lagebericht

2023



Gemeinnützige  
Wohnungsgenossenschaft eG

**GWG Bonn**

**Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG**

Im Krausfeld 33

53111 Bonn

Gegründet 1898

Telefon: 0228 / 6045-0

Telefax: 0228 / 60458-19

[info@gwg-bonn.de](mailto:info@gwg-bonn.de)

[www.gwg-bonn.de](http://www.gwg-bonn.de)

Bonn, 23.05.2024



## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Gegenstand des Unternehmens.....	2
2.	Geschäftsverlauf.....	2
3.	Darstellung der Lage.....	6
3.1	Ertragslage.....	6
3.2	Vermögenslage.....	7
3.3	Kapitalstruktur.....	8
3.4	Finanzlage.....	10
3.5	Finanzielle Leistungsindikatoren .....	11
4.	Risiko- und Chancenbericht.....	13
4.1	Risiken der künftigen Entwicklung .....	13
4.2	Chancen der künftigen Entwicklung.....	15
5.	Prognosebericht .....	15

## 1. Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG -GWG- ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallende Aufgaben übernehmen.

Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern in der Stadt Bonn.

## 2. Geschäftsverlauf

### Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.<sup>1</sup>

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.<sup>1</sup>

Die Nachfrage an den Wohnungsmärkten wird quantitativ von der Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen und qualitativ unter anderem von der Zusammensetzung der Haushalte, zum Beispiel hinsichtlich Altersgruppen und Einkommen, beeinflusst.

Während andere Regionen schwächeln, entwickelt sich die Region Köln/Bonn glänzend.

Zwischen 2012 und 2022 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um rund 231.100 auf knapp 1,4 Millionen. Der Zuwachs von 20,4 % war der zweithöchste in allen Regionen Nordrhein-Westfalens.<sup>2</sup>

Vorausberechnungen zufolge wird die Bevölkerung in der Region zwischen 2021 und 2050 um 2,1 % auf rund 3,3 Millionen Einwohner anwachsen. Das Plus fällt für keine andere Region des Landes höher aus. Vor allem die Städte Köln (plus 5 %) und Bonn (plus 8,8 %) dürften an Einwohnern und damit an Arbeitskräften gewinnen.<sup>2</sup>

Das Durchschnittsalter der Menschen in der Region Köln/Bonn liegt mit 43,6 Jahren niedriger als der landesweite Wert (44,3 Jahre).<sup>2</sup>

Innerhalb der Wirtschaftsregion gibt es jedoch erhebliche Unterschiede:

Der Rheinisch-Bergische Kreis gehört zu den Teilregionen mit dem höchsten Durchschnittsalter (46,1 Jahre), während die beiden Städte Bonn (41,9 Jahre) und Köln (42,1 Jahre) ausgesprochen jung sind.<sup>2</sup>

Bei Betrachtung der Altersstruktur fallen mehrere Besonderheiten ins Auge. Der Anteil an jungen Erwachsenen zwischen Mitte 20 und Mitte 40 ist außergewöhnlich hoch.

Da es sich um die typische Elterngeneration handelt, leben auch überdurchschnittlich viele Kleinkinder in der Region Köln/Bonn.

Die Generation der Babyboomer, die Mitte der 1950er bis Ende der 1960er Jahre geboren wurde, nimmt einen sehr großen Anteil an der Bevölkerung ein.

Menschen im Alter von Mitte 50 bis etwa 70 Jahre sind in der Wirtschaftsregion unterrepräsentiert.<sup>2</sup>

Die Region Köln/Bonn ist von Zuzügen geprägt. Insgesamt lag das Wanderungsplus zwischen den Jahren 2000 und 2022 bei 320.000 Personen. In der Wirtschaftsregion Köln/Bonn soll der Anstieg der Bevölkerung andauern.<sup>2</sup>

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) pro Kopf ist ein wichtiger Wohlstandsindikator.

Demnach sind die Menschen in Köln/Bonn weitaus wohlhabender als in ganz Nordrhein-Westfalen.

Das BIP pro Kopf fällt dabei in den Teilgebieten sehr unterschiedlich aus.

Die Städte Bonn (81.900 Euro) und Köln (61.800 Euro) weisen nach Düsseldorf das höchste BIP pro Kopf in Nordrhein-Westfalen auf.<sup>2</sup>

Die Kaufkraft (Summe aller Nettoeinkünfte der Bevölkerung bezogen auf den Wohnort) in Köln/Bonn liegt über dem Durchschnitt des Bundeslandes.<sup>2</sup>

## Bestandsbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftete am 31.12.2023 nach Zugang der neun Wohnungen in den Objekten Graurheindorfer Str. 85-97 insgesamt 1.197 Wohnungen (Vorjahr: 1.188), 293 Garagen/Einstellplätze (Vorjahr: 293) und eine gewerblich genutzte Einheit in 211 Häusern.

Bis auf eine Wirtschaftseinheit -bestehend aus 18 Häusern mit 88 Wohneinheiten- befindet sich der Objektbestand in der Stadt Bonn.

Am 31.12.2023 unterliegen gegenüber dem Vorjahr unverändert 294 öffentlich geförderte Wohneinheiten der Belegungsbindung. Dies entspricht rd. 25 % des Gesamtbestandes.

Im Geschäftsjahr 2023 hat die Genossenschaft das Grundstück Winzer Str. 20, 53129 Bonn (Dotten-dorf) zu einem Kaufpreis von 340 T€ als Vorratsgrundstück für eine spätere Neubebauung erworben.

## Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2023 erfolgte die Fertigstellung von neun Wohneinheiten mit insgesamt ca. 455 qm Wohnfläche durch Speicherausbau in den Objekten Graurheindorfer Straße 87-95, 53111 Bonn.

Es wurden im Geschäftsjahr 2023 Investitionen in Höhe von rd. 490 T€ (Vorjahr: rd. 1.318 T€) für das Projekt getätigt; die Gesamtkosten liegen bei rd. 2.440 T€. Die Finanzierung erfolgt durch Eigenkapital.

Es wurden eine Einraumwohnung, sieben Zweiraumwohnungen und eine Dreiraumwohnung geschaffen. Sechs Wohnungen wurden zum 01.03.2023, eine Wohnung zum 01.05.2023, eine Wohnung zum 16.05.2023 und eine Wohnung zum 01.07.2023 vermietet. Das Nutzungsentgelt liegt bei durchschnittlich 12,80 € je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

## Modernisierung und Instandhaltung

Im Jahr 2023 haben wir 2.550 T€ (Vorjahr: 2.803 T€) für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet. Diese lagen wegen unvorhersehbarer Instandhaltungsmaßnahmen wie im Vorjahr über dem ersten Planansatz und führten zu einem negativen Jahresergebnis.

Ursächlich waren wie im Vorjahr in der Hauptsache Totalausfälle Heizungsanlagen mit rd. 121 T€. Hierbei handelte es sich um drei Zentralheizungen und 11 Einzelheizungen.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden 30 Wohnungen vor Neuvermietung umfassend modernisiert sowie 10 weitere Wohnungen aus dem Bauüberhang des Vorjahres fertiggestellt. Die durchgeführten Tätigkeiten betrafen die Erneuerung der Elektro- und Sanitärinstallation, die Erneuerung der Bodenbeläge sowie Fliesen- und Malerarbeiten.

## Vermietung

Im Geschäftsjahr 2023 kündigten 61 (Vorjahr: 73) Nutzerinnen und Nutzer ihre Wohnung. Das entspricht einer Fluktuationsquote von 5,1 % (Vorjahr: 6,1 %).

Davon wechselten 6 (Vorjahr: 12) Mitglieder innerhalb unseres Bestandes; dies entspricht 10 % (Vorjahr 16 %) der Kündigungen.

Die häufigsten Kündigungsgründe waren in der Rangfolge ihrer Häufigkeit:

- 15 Sterbefall oder Umzug in eine Pflegeeinrichtung (Vorjahr 23)
- 7 Ortswechsel wegen beruflicher Gründe (Vorjahr 15)
- 7 Wohnung zu klein (Vorjahr 9).

Am 31.12.2023 waren 19 Wohnungen (Vorjahr 36) nicht vermietet.

Davon waren 12 Wohnungen entweder temporär wegen durchzuführender Bauarbeiten bzw. dauerhaft wegen nicht wirtschaftlichem Sanierungs-/Modernisierungsbedarf gewollt im Leerstand.

Die verbleibenden 7 der am 31.12.2023 nicht vermieteten Wohneinheiten befanden sich wegen Modernisierung vor Neuvermietung, wegen Todesfall ohne Erben mit Räumungsbedarf durch die Genossenschaft und fehlender direkter Anschlussvermietung im Ausfall.

Die Leerstandsquote hat sich somit am 31.12.2023 gegenüber dem Vorjahr von 3,0 % um 1,4 % auf 1,6 % vermindert.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden insgesamt 88 Wohnungen neu vermietet (Vorjahr 66). Hierin sind die Erstvermietungen der 9 neu errichteten Wohnungen Graurheindorfer Str. 85-97 enthalten.

Die Miete hat sich durch Anpassung bei Neuvermietung sowie der Erstvermietung der zugegangenen Wohnungen durchschnittlich von 6,48 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche/mtl. auf 6,56 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche/mtl. erhöht.

Aus diesem Grund sind die Nutzungsgebühren unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen im Vergleich zum Vorjahr von rd. 5.167.734 € auf rd. 5.291.117 € gestiegen. Dies entspricht einer Zunahme von rd. 2,4 % (Vorjahr 0,7 %).

### 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:

	2023	2023	2022	2022	Veränd.
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus					
der Hausbewirtschaftung	7.425	96,9	7.107	95,1	318
der Betreuungstätigkeit	19	0,2	15	0,2	4
Bestandsveränderungen	68	0,9	186	2,5	-118
Andere aktivierte Eigenleistungen	20	0,3	77	1,0	-57
<b>Gesamtleistung</b>	<b>7.532</b>	<b>98,3</b>	<b>7.385</b>	<b>98,8</b>	<b>147</b>
Sonstige betriebl. Erträge	129	1,7	86	1,2	43
<b>Betriebsleistung</b>	<b>7.661</b>	<b>100,0</b>	<b>7.471</b>	<b>100,0</b>	<b>190</b>
Aufwendungen für					
die Hausbewirtschaftung	4.706	61,4	4.847	64,9	-141
Personalaufwand	1.082	14,1	1.006	13,5	76
Abschreibungen	1.086	14,2	1.023	13,7	63
Andere betriebl. Aufwend.	455	5,9	490	6,6	-35
Zinsaufwand	181	2,4	153	2,0	28
Sonstige Steuern	198	2,6	198	2,7	0
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>7.708</b>	<b>100,7</b>	<b>7.717</b>	<b>103,4</b>	<b>-9</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-47</b>	<b>-0,7</b>	<b>-246</b>	<b>-3,4</b>	<b>199</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>0</b>		<b>-2</b>		<b>2</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>12</b>		<b>31</b>		<b>-19</b>
<b>Gesamtergebnis vor Ertragssteuern/Jahresergebnis</b>	<b>-35</b>		<b>-217</b>		<b>182</b>

Die Verbesserung des Betriebsergebnisses um 182 T€ im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft im gegebenen Marktumfeld als stabil.

### 3.2 Vermögenslage

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

	2023	2023	2022	2022	Veränd.
	T€	%	T€	%	T€
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	5	0,0	6	0,0	-1
Sachanlagen	29.494	89,8	29.657	90,2	-163
Finanzanlagen	511	1,6	511	1,6	0
	<b>30.010</b>	<b>91,4</b>	<b>30.174</b>	<b>91,8</b>	<b>-164</b>
<b>Umlaufvermögen</b>					
Kurzfristig					
Unf. Leistungen/Andere Vorräte	2.171	6,6	2.110	6,4	61
Übrige Aktiva	143	0,4	156	0,6	-13
	<b>2.314</b>	<b>7,0</b>	<b>2.266</b>	<b>7,0</b>	<b>48</b>
Flüssige Mittel	516	1,6	421	1,3	95
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>32.840</b>	<b>100,0</b>	<b>32.861</b>	<b>100,0</b>	<b>-21</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 21 T€ vermindert. Im Anlagevermögen standen den Investitionen in das Sachanlagevermögen von 889 T€ Abschreibungen von 1.053 T€ gegenüber. Die Veränderung im Umlaufvermögen in Höhe von 143 T€ resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Unfertigen Leistungen von 61 T€, der Verminderung der übrigen Aktiva um 13 T€ sowie Erhöhung der Flüssigen Mittel um 95 T€.

Die Finanzanlagen betreffen die unveränderte Beteiligung an der Wohnungsbaugesellschaft Bonn mbH.

Unter der Position Unfertige Leistungen/Andere Vorräte sind die gegenüber den Nutzenden noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen sowie Vorrat an Heizmaterial.

### 3.3 Kapitalstruktur

Das Gesamtkapital gliedert sich wie folgt auf:

Langfristig						
Geschäftsguthaben						
verbleibender Mitglieder	2.868	8,7	2.847	8,7	21	
Ergebnisrücklagen	15.325	46,8	15.456	47,0	-131	
Bilanzgewinn (o. Dividende)	1	0,0	19	0,1	-18	
	18.194	55,5	18.322	55,8	-128	
Kurzfristig						
Geschäftsguthaben						
ausscheidender Mitglieder	71	0,2	82	0,2	-11	
Dividenden	114	0,3	114	0,3	0	
	18.379	56,1	18.518	56,4	-139	
<b>Fremdkapital</b>						
Langfristig						
Verbindlichkeiten	11.607	35,3	11.550	35,1	57	
	11.607	35,3	11.550	35,1	57	
Kurzfristig						
Übrige Rückstellungen	164	0,5	162	0,5	2	
Erhaltene Anzahlungen	2.299	7,0	2.039	6,2	260	
Übrige Verbindlichkeiten	391	1,2	592	1,8	-201	
	2.854	8,7	2.793	8,5	61	
<b>Gesamtkapital/ Bilanzsumme</b>	<b>32.840</b>	<b>100,0</b>	<b>32.861</b>	<b>100,0</b>	<b>-21</b>	

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 21 T€ (= 0,07 %) verringert.

Das langfristige Eigenkapital vermindert sich insbesondere durch die Entnahme aus den Ergebnisrücklagen in Höhe von 150 T€ zur Deckung des Jahresfehlbetrages auf 18.194 T€. Die Eigenkapitalquote hat sich dadurch von 55,8 % auf 55,5 % verringert.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung haben sich wegen Neuaufnahme eines Darlehens im Geschäftsjahr in Höhe von 1.000 T€ erhöht. Dieser stehen die planmäßigen Tilgungen von 922 T€ gegenüber.

Die restlichen kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich aus Sonstigen Rückstellungen, den Erhaltenen Anzahlungen für Betriebs- und Heizkosten, den Verbindlichkeiten aus Vermietung, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie den Sonstigen Verbindlichkeiten zusammen.



Die Sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2023 T€	Zugang T€	Abgang (Verbrauch) T€	Abgang (Auflösung) T€	Stand 31.12.2023 T€
Prüfungs-/Steuer- beratungskosten	59	35	-24	0	70
Kosten zur Erstellung des Jahresabschlusses					
externe Kosten	15	15	-15	0	15
interne Kosten	0	21	0	0	21
Urlaub/Zeitguthaben	9	12	-9	0	12
Prozesskosten	80	0	-33	-6	41
CO <sup>2</sup> -Kosten	0	5	0	0	5
	<b>163</b>	<b>88</b>	<b>-81</b>	<b>-6</b>	<b>164</b>

### 3.4 Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2023 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2023	31.12.2022	Veränd.
	T€	T€	T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	30.010	30.173	163
Finanzierungsmittel	29.800	29.872	-72
Unter-/Überdeckung	-210	-301	91
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand	516	421	95
Übrige kurzfr. realisierbare Vermögenswerte	2.312	2.267	45
	2.828	2.688	140
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3.038	2.989	49
<b>Stichtagsliquidität</b>	-210	-301	91
Netto-Geldbedarf/(-vermögen)			

Am 31. Dezember 2023 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte bis auf T€ 210 durch Eigenkapital und langfristige Verbindlichkeiten gedeckt.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im abgelaufenen Geschäftsjahr gewährleistet.

### 3.5 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	in	2023	2022	2021
Eigenkapitalquote langfristig	%	55,5	55,8	54,9
Jahresergebnis	T€	-35	-217	864
Eigenkapitalrentabilität	%	0,01	-0,1	5,6
Gesamtkapitalrentabilität	%	0,01	0,4	3,7
Cash-Flow	T€	1.051	806	1.878
Durchschnittliche Verschuldung	€/m <sup>2</sup>	170,68	170,64	186,28
Durchschnittlicher Buchwert	€/m <sup>2</sup>	429,88	406,34	420,94
Erlösschmälerung	%	1,7	2,1	1,9
Fluktuationsquote	%	5,1	6,1	6,7
Leerstandsquote	%	1,6	3,0	1,9
Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	46,15	48,13	31,57
Nutzungsgebühren	€/m <sup>2</sup>	6,56	6,42	6,42

**Die Kennzahlen errechnen sich wie folgt:**

Eigenkapitalquote:	<u>Eigenkapital</u> Bilanzsumme
Eigenkapitalrentabilität:	<u>Jahresergebnis vor Ertragssteuern</u> Eigenkapital
Gesamtkapitalrentabilität:	<u>Jahresergebnis vor Ertragssteuern + Fremdkapitalzinsen</u> Bilanzsumme
durchschn. Verschuldung:	<u>Dauerfremdfinanzierungsmittel</u> Wohn-/Nutzfläche
durchschn. Buchwert:	<u>Buchwert der Grundstücke</u> Wohn-/Nutzfläche
Erlösschmälerung:	<u>Erlösschmälerung für Wohn- und Gewerbeeinheiten</u> Jahressollmiete für Wohn- und Gewerbeeinheiten
Fluktuationsrate:	<u>Anzahl Mieterwechsel im Geschäftsjahr</u> Anzahl der Wohneinheiten
Leerstandsquote:	<u>Anzahl der Leerstandswohnungen</u> Anzahl der Wohneinheiten
Instandhaltungskosten: *)	<u>Instandhaltungskosten</u> Wohn-/Nutzfläche
Nutzungsgebühren:	<u>Jahressollmiete</u> Wohn-/Nutzfläche

\*) Fremdkosten ohne Versicherungserstattungen einschl. verrechneter Verwaltungskosten

## 4. Risiko- und Chancenbericht

### 4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

#### Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit und Rentabilität sicherzustellen. Zur Risikoüberwachung werden monatliche Auswertungen über Mietausfälle, Forderungen und Verbindlichkeiten, Leerstandszeiten und -gründe sowie Fluktuationsgründe erstellt. Die Liquiditätslage sowie die Kreditorenumsätze werden regelmäßig betrachtet.

Die Genossenschaft verfügt über eine Finanz- und Erfolgsplanung sowie eine Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung, welche regelmäßig aktualisiert und fortgeschrieben wird.

Es erfolgt eine quartalsweise Abweichungsanalyse der Erfolgslage mit dem Wirtschaftsplan. Dieser wird bei Bedarf fortgeschrieben.

Im Herbst 2023 hat die Genossenschaft einen Dienstleister mit der Untersuchung des Gebäudebestandes beauftragt. Ergebnis der Untersuchung wird die Abbildung des CO<sub>2</sub>-Footprints sein, die Gruppierung des Gebäudebestandes in homogene Cluster sowie die Entwicklung des jeweils optimalen technischen und wirtschaftlichen Modernisierungskonzeptes sein. Die Ableitung der Modernisierungsabfolge mit detaillierter Abschätzung aller relevanten Daten für Investition, Refinanzierung und Dekarbonisierung bildet nach Projektabschluss künftig die Grundlage für die Langfristplanung.

Parallel werden derzeit die Beleihungsreserven analysiert, optimiert und in Kooperation mit dem Darlehensgeber die Voraussetzungen für eine flexible Fremdfinanzierung geschaffen.

#### Risikoanalyse

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar.<sup>1</sup>

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+ 7,9 %). Die historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Krieges in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.<sup>1</sup>

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.<sup>1</sup>

Vor allem im Ausbaugewerbe, das mit rd. 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahr um 6,5 % zu. Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im 4. Quartal 2023 um 6,6 % über denen des Vorjahresmonats.<sup>1</sup>

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.<sup>1</sup>

Wie eine Umfrage unter den im Gesamtverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (GdW) organisierten Unternehmen zum Jahresende 2023 zeigt, ist die Lage für den Neubau dramatisch und spitzt sich weiter zu: Mehr als 22 % der von den Unternehmen für das Jahr 2024 geplanten neuen Wohnungen können unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden. Im Jahr 2025 sind sogar 38 % der Neubaupläne nicht realisierbar.<sup>1</sup>

Eine ebenso angespannte Lage ergab die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: 2024 werden die GdW-Wohnungsunternehmen rund 13 %, 2025 rund 18 % weniger Wohnungen modernisieren können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 184.000 Wohneinheiten werden 28.000 nicht klima- und altersgerecht angepasst werden können. Von den verbleibenden etwa 156.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (22 %) der Umfang der ursprünglich geplanten Maßnahmentiefe deutlich reduziert. Dies betrifft insgesamt 35.000 Wohneinheiten.<sup>1</sup>

Risiken bestehen hinsichtlich der Entwicklung des nach dem CO<sub>2</sub>KostAufG selbst zu tragenden Kostenanteils der CO<sub>2</sub>-Kosten bei den fernwärmeversorgten Gebäuden. Vom regionalen FernwärmeverSORGER haben wir hierzu für das Jahr 2023 noch keine Informationen erhalten, so dass wir diese Werte geschätzt haben. Für die Folgejahre ergeben sich Risiken hinsichtlich der prognostizierten Entwicklung des CO<sub>2</sub>-Preises und dem damit künftig selbst zu tragenden Anteil der CO<sub>2</sub>-Kosten. Dieser belastet das Investitionsbudget für die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen.<sup>3</sup>

## 4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Obwohl sich die Preisdynamik im vergangenen Jahr in einigen Bereichen deutlich abgeschwächt hat, bleibt das Niveau weiterhin hoch. Durch die schwindende Nachfrage ist die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe zuletzt deutlich gesunken. Dies mindert zusammen mit nachlassenden Materialpreisen den Preisdruck. Die Baupreise dürften nach drei Jahren enormer Anstiege im Jahr 2024 erstmals wieder etwas zurückgehen.<sup>1</sup>

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch.<sup>1</sup>

Im Jahr 2023 wurden die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen vor erhebliche Herausforderungen gestellt, die sich seit 2022 aufgebaut hatten. Neben den weiter stark steigenden Baukosten kamen mit der hohen Inflation und dem innerhalb kurzer Zeit deutlichen gestiegenen Zinsniveau weitere externe Hürden für den Wohnungsbau hinzu. Im ersten Halbjahr 2023 kam es bei den Baugenehmigungen dann zu einem deutlichen Einbruch im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Das betraf insbesondere den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Zugleich wuchs die Nachfrage nach Mietwohnungen. Auch die Entscheidung potenzieller Käufer, den Eigentumserwerb zu verschieben, führte zu einer verstärkten Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt. Die Zahl der Haushalte mit Alleinlebenden der Altersgruppe 15 – 45 Jahre stieg nach dem Ende der Corona-Pandemie wieder stark an. Deshalb bleibt die Nachfrage nach kleinen Wohnungen in den Zentren und Hochschulstädten bestehen.<sup>4</sup>

Die Wiedervermietungsmiete in Nordrhein-Westfalen lag Mitte 2023 im Durchschnitt bei 8,87 €/m<sup>2</sup>; die durchschnittliche Mietbelastung liegt bei 29%.<sup>4</sup>

Anhand des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Bonn ist festzustellen, dass die Mieten der Genossenschaft im Vergleich zu den erhobenen ortsüblichen Mieten niedriger ausfallen. Dadurch hat die Genossenschaft einen Marktvorteil, der sich auch durch gesteigerte Nachfrage von Interessenten zeigt. Das vorhandene Mieterhöhungspotenzial kann zur Stärkung der Selbstfinanzierungskraft gehoben werden.

## 5. Prognosebericht

Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November 2023 muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen. 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 deutlich sinkenden Inflationsraten im Euroraum hat die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank aber ihren Zinsgipfel wohl erreicht. Im Sommer/Herbst des kommenden Jahres erwarten Experten eine erste Leitzinssenkung. Die Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte dürften dann bis Mitte 2025 allmählich auf etwa die Hälfte des heutigen Niveaus sinken.<sup>1</sup>

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen.<sup>1</sup>

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben.<sup>1</sup>

Die Zuwanderungen der vergangenen und der kommenden Jahre drängen auf die Wohnungsmärkte, vor allem auf die Mietwohnungsmärkte. Im Jahr 2023 dürften die Wohnungsdefizite um weitere

100.000 Wohnungen auf über 800.000 angestiegen sein. Diese Defizite betreffen vor allem die Bereiche des sozialen und bezahlbaren Wohnens.<sup>5</sup>

Im laufenden Geschäftsjahr 2024 wird sich die Genossenschaft mit der Umsetzungsplanung der klimazielinduzierten Sanierungsmaßnahmen der Folgejahre beschäftigen. Das erste Projekt im Quartier Kölnstraße befindet sich in der Realisierung und wird sich über mehrere Bauabschnitte erstrecken.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2024 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen ein positives Ergebnis erwarten lässt.

Bonn, den 23.05.2024

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Bonn eG

Der Vorstand

Axel Kapellen

Anja Lorenz

Katrin Wilbert

- 
- 1 Quelle: GdW Information „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024“ – Stand: Januar 2024
  - 2 Quelle: Veröffentlichung Generalanzeiger 15.05.2024 – NRW-Bank regionalwirtschaftliches Profil
  - 3 Quelle: GdW Arbeitshilfe 192
  - 4 Quelle: Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2023 – Stand: Dezember 2023
  - 5 Quelle: 15. Wohnungsbautag 11.04.2024



