



# Geschäftsbericht 2024



Bericht  
über das Geschäftsjahr  
2024

---

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

	Seite
GEDENKTAFEL	3
ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	5
GESCHÄFTSSTELLE	5
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	6
BERICHTE DES VORSTANDES	8
1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	8
2. Entwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2024	9
2.1    Mitgliedschaften / Geschäftsguthaben	13
2.2    Verwaltungseinheiten	16
2.3    Wohnungswechsel	17
2.4    Mieten / Betriebskosten	18
2.5    Bauleistungen / Investitionstätigkeit	19
2.6    Organisation / Verwaltung	21
2.7    Vermögens- und Finanzlage	23
2.8    Ertragslage	24
2.9    Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes	25
JAHRESABSCHLUSS 2024	
Bilanz zum 31.12.2024	27
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2024	30
ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2024	
A.    Allgemeine Angaben	31
B.    Erläuterungen zu den Bilanzierungs- u. Bewertungsmethoden	31
C.    Erläuterungen zu den Bilanz-Posten	32
Anlagenspiegel	33
Verbindlichkeitspiegel	34
D.    Erläuterungen zu den GuV-Posten	35
E.    Sonstige Angaben	35





Mit Dank und Anerkennung für die genossenschaftlichen  
Verdienste und zum ehrenden

## **G E D E N K E N**

unserer 18 im Jahre 2024 verstorbenen Mitglieder

**„Das schönste Denkmal, das ein Mensch bekommen kann, steht in den Herzen seiner  
Mitmenschen.“**

Albert Schweitzer  
(Arzt und Philosoph)



**Organe der Genossenschaft**

- Stand 22.05.2024 -

**AUFSICHTSRAT**

		Mitglied des Aufsichtsrates	<u>seit</u>	<u>wiedergewählt</u>
Andrea BAUDACH,	Kaufm. Angestellte		16.06.1997	22.05.2024
Martina BÖHMER,	Stadthauptsekretärin		20.06.2013	18.05.2022
Markus HARTMANN,			25.05.2023	22.05.2024
Oliver LANGER,	Verwaltungs-Angestellter		26.06.2019	22.05.2024
Harald LINKA,	Rechtsanwalt		16.06.2011	18.05.2022
Maike SEEWALD,	Sozialversicherungsfachangestellte		25.05.2023	

Die Amtszeit der gewählten Aufsichtsratsmitglieder beträgt nach § 24 Abs. 3 der Satzung jeweils 3 Jahre.

**Zusammensetzung des Aufsichtsrates:**

Aufsichtsratsvorsitzender:	Oliver Langer (ab 15.09.2021)
Stellvertretende Vorsitzende:	Andrea Baudach
Schriftführerin:	Martina Böhmer
Stellvertretender Schriftführer:	Harald Linka
Prüfungsausschuss:	Andrea Baudach Martina Böhmer Markus Hartmann Harald Linka Maike Seewald

**VORSTAND**

		<u>Mitglied des Vorstandes</u>
Dennis MEHLAN,	Kaufmann	seit 01.04.2020
Gerd RICHTER,	Verwaltungs-Angestellter	seit 01.09.2019
Claus ULLRICH	IT-Systemelektroniker	seit 01.10.2022

**GESCHÄFTSSTELLE**

		<u>Für den BAUVEREIN tätig</u>
Dennis Mehlän (Vorstandsmitglied u. Leiter der Geschäftsstelle)		seit 01.04.2020
Thomas Ferley (Handlungs- u. Bankbevollmächtigter)		seit 01.05.1997
Meike Winkelhardt		seit 01.11.2016
Janina Fröhlich		seit 01.07.2017
Thomas Grüttgen (Handlungs- u. Bankbevollmächtigter)		seit 01.07.2020
Christina Lehmkuhl		seit 01.04.2021
Anna Bödiger		seit 01.10.2022

Ferner für den BAUVEREIN tätig: Frau Katharina Polonski (Diakonie Werk Gelsenkirchen und Wattenscheid e.V.)

## **Bericht des Aufsichtsrates**

Liebe Mitglieder des Bauvereins,

der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 die ihm durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben in neun Sitzungen wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat sich über die Geschäftslage informiert und den Vorstand in seiner Geschäftsführung beraten, gefördert und überwacht. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat stets umfassend über die Geschäftsentwicklung, die Liquidität und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft unterrichtet.

Am 13.05.2024 hat der Aufsichtsrat die Wiederbestellung von Dennis Mehlan als Vorstandsmitglied für die Zeit vom 01.04.2025 bis zum 31.03.2031 beschlossen. Herr Mehlan hat gemeinsam mit seinen Vorstandskollegen Gerd Richter und Claus Ullrich den Bauverein mit Weitblick durch herausfordernde Zeiten geführt und maßgeblich dazu beigetragen, dass unsere Genossenschaft wirtschaftlich gestärkt wurde. Auch wenn die politischen Rahmenbedingungen einem stetigen Wandel unterliegen, ist doch abzusehen, dass auch in Zukunft neue Herausforderungen auf die Immobilienwirtschaft warten.

Am 22.05.2024 fand die 132. Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2023 statt.

Mit Ablauf der Mitgliederversammlung endeten turnusgemäß die Bestellung von Frau Baudach sowie der Herren Hartmann und Langer als Mitglieder des Aufsichtsrates. Alle drei Mitglieder wurden von der Mitgliederversammlung erneut für drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

Der durch den Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 aufgestellte Jahresabschluss wurde dem Aufsichtsrat in der gemeinsamen Sitzung am 07.04.2025 vorgelegt und eingehend erläutert. Die Prüfung des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat hat keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2024 festzustellen, die von Vorstand und Aufsichtsrat vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns 2024 zu beschließen und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 zu entlasten.

In der Zeit vom 10.06. bis 04.07.2024 prüfte der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW) den Jahresabschluss, die Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse für das Geschäftsjahr 2023. Diese Prüfung wurde als gesetzliche Prüfung im Sinne des § 53 des Genossenschaftsgesetzes durchgeführt. Der Prüfungsverband bestätigte, dass die Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung beachtet wurden. Wirtschaftliche Schwierigkeiten wurden nicht festgestellt. Vorstand und Aufsichtsrat erörterten und berieten in gemeinsamer Sitzung am 16.09.2024 gemäß § 44 Absatz 8 der Satzung den Bericht. Die Mitgliederversamm-

lung wird über den Inhalt des Prüfungsberichtes informiert. Ihr wird Gelegenheit gegeben, den Bericht über die gesetzliche Prüfung zu beraten und gegebenenfalls im Sinne des § 59 des Genossenschaftsgesetzes hierzu Beschlüsse zu fassen.

Am 29.07.2024 haben die Aufsichtsräte der „Eigenhaus“ Baugenossenschaft eG und des Bauverein Gelsenkirchen eG in einer gemeinsamen Sitzung auf Grundlage des Prüfberichts der VdW den Entwurf eines Vertrages über die Verschmelzung der „Eigenhaus“ Baugenossenschaft eG als übertragender Rechtsträger auf die Bauverein Gelsenkirchen eG als übernehmender Rechtsträger beraten und geprüft. Beide Gremien haben in einzelner Abstimmung den Vertragsentwurf befürwortet.

Am 15.08.2024 haben die Mitglieder in der 133. Mitgliederversammlung des Bauvereins und in einer gesonderten Sitzung am gleichen Tag die Mitglieder der „Eigenhaus“ Baugenossenschaft eG die Verschmelzung beschlossen.

Wir begrüßen die ehemaligen Mitglieder der „Eigenhaus“ Baugenossenschaft eG recht herzlich als neue Mitglieder der Bauverein Gelsenkirchen eG.

Herr Richter hat frühzeitig bekanntgegeben, zum Ende seiner Amtszeit am 31.08.2025 nicht erneut als Vorstandsmitglied zur Verfügung zu stehen. Frau Baudach aus dem Kreis des Aufsichtsrates konnte als Nachfolgerin für Herrn Richter gewonnen werden. Wir freuen uns, dass sich mit Herrn Rassmann ein ehemaliges Aufsichtsratsmitglied der Eigenhaus als potentieller Nachfolger für Frau Baudach zur Verfügung stellt. Die Entscheidung liegt bei der Mitgliederversammlung. Der Aufsichtsrat empfiehlt seine Wahl.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle für die erfolgreich geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Die Mitglieder und alle Geschäftspartner der Genossenschaft bittet der Aufsichtsrat, ihre bisherige vertrauensvolle Zusammenarbeit auch zukünftig mit der Geschäftsstelle und den gewählten Gremien fortzusetzen.

Gelsenkirchen, den 8. April 2025

Der Aufsichtsrat

Oliver Langer  
Vorsitzender

Andrea Baudach  
Stellvertreterin

Martina Böhmer  
Schriftführerin

Markus Hartmann

Harald Linka

Maike Seewald

## Berichte des Vorstandes

### 1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage

Die deutsche Wirtschaft stagnierte 2024, das Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank um 0,2 %. Dies war das zweite Jahr in Folge mit einem Rückgang. Gründe dafür sind unter anderem hohe Produktionskosten, geringe Investitionsbereitschaft der Unternehmen sowie eine schwache Exportentwicklung. Die Prognosen für 2025 deuten auf ein leichtes Wachstum von 0,4 % hin.

### 1.2 Entwicklung im Bau- und Wohnungssektor

Die Bruttowertschöpfung im Baugewerbe ging um 3,8 % zurück. Hohe Baukosten, steigende Finanzierungskosten und Unsicherheiten bei den Förderbedingungen führten zu einem starken Rückgang der Wohnungsbauinvestitionen um 5 %. Die Baufertigstellungen gingen 2024 um 17 % zurück, etwa 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. In den kommenden Jahren wird ein weiterer Rückgang erwartet, sodass die Fertigstellungszahlen 2026 unter 200.000 fallen könnten.

### 1.3 Auswirkungen auf Wohnungsgenossenschaften

- **Rückgang der Neubautätigkeit:** Viele Genossenschaften sind aufgrund der hohen Kosten nicht in der Lage, neue Bauprojekte zu realisieren. 2024 wurden rund 6.000 geplante Wohneinheiten nicht gebaut, 2025 könnte sich dieser Wert verdoppeln.
- **Modernisierung eingeschränkt:** Die steigenden Kosten führen zu Reduktionen oder Verschiebungen von Modernisierungsmaßnahmen. Nur 68 % der 2024 geplanten Modernisierungen konnten vollständig umgesetzt werden.
- **Anhaltender Fachkräftemangel:** Der Arbeitsmarkt bleibt angespannt, obwohl die Konjunkturschwäche den Arbeitskräftebedarf leicht dämpft.
- **Mieten und Bezahlbarkeit:** Die anhaltend hohe Nachfrage bei geringerem Neubau treibt die Mieten weiter nach oben. Sozial orientierte Wohnungsunternehmen stehen vor großen Herausforderungen, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten.

### 1.4 Handlungsbedarf und Empfehlungen

Um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht zu gefährden, sind kurzfristige politische Maßnahmen erforderlich:

- **Verbesserung der Finanzierungsbedingungen** durch zinsgünstige Kredite und gezielte Förderprogramme.
- **Priorisierung des sozialen Wohnungsbaus** in Gebieten mit hohem Bedarf.
- **Senkung regulatorischer Hürden**, um Bau- und Modernisierungsprojekte wirtschaftlich tragfähig zu machen.

#### Fazit:

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben herausfordernd, insbesondere für die Wohnungswirtschaft. Ohne gezielte Maßnahmen droht ein langfristiger Rückgang der Bauaktivität, was den Wohnungsmangel verschärfen würde. Ein schnelles Handeln ist notwendig, um bezahlbaren Wohnraum zu sichern.

## 2. Entwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2024

Das Jahr 2024 war für den Bauverein ein Jahr der Veränderung und Weichenstellung. Mit der erfolgreichen Verschmelzung mit der Eigenhaus haben wir einen wichtigen Schritt hin zu einer noch stärkeren und zukunftsfähigeren Genossenschaft gemacht. Diese Entscheidung wurde nicht nur sorgfältig vorbereitet, sondern auch einstimmig von unseren Mitgliedern unterstützt – ein klares Zeichen für das Vertrauen in unsere Strategie.

Neben der Fusion gab es weitere Meilensteine: wirtschaftliche Stabilität, gezielte Investitionen und nachhaltige Entwicklungen standen im Fokus. Trotz eines Rückgangs der Investitionssumme haben wir unser Engagement für Modernisierung und Werterhalt unserer Bestände nicht nur fortgesetzt, sondern strategisch weiterentwickelt. Gleichzeitig konnten wir die Vermietungssituation weiter verbessern, Leerstände reduzieren und unsere finanzielle Kraft stärken.

Ein zentrales Thema bleibt die Energiewende. Die neuen gesetzlichen Anforderungen bringen Herausforderungen, aber auch Chancen. Unser Ziel ist klar: Wir wollen unseren Gebäudebestand effizient, umweltgerecht und zukunftssicher für unsere Mitglieder aufstellen.

Doch nicht nur Zahlen und Strategien prägen unseren Weg. Auch der Service für unsere Mitglieder steht im Mittelpunkt. Ob Verbesserungen beim Kabelfernsehen oder die Einführung neuer digitaler Prozesse – der Bauverein bleibt innovativ und setzt auf Lösungen, die echten Mehrwert bieten.

Mit diesem Bericht geben wir einen Einblick in die Entwicklungen des vergangenen Jahres und zeigen, wie wir die Zukunft aktiv gestalten.

Lassen Sie uns gemeinsam weiter wachsen!

### *Der Bauverein verschmilzt mit der Eigenhaus*

Im Jahr 2022 nahmen die Vorstände beider Genossenschaften erste Gespräche über eine mögliche Verschmelzung auf. Nach eingehender Prüfung begrüßten die jeweiligen Aufsichtsräte das Vorhaben und erteilten die Freigabe für die weiteren Vorbereitungen. In der zweiten Jahreshälfte 2023 begannen die konkreten Planungen, einschließlich der Zeitplanung und der Beauftragung eines unabhängigen Prüfgutachtens. In der ersten Jahreshälfte 2024 wurden alle formalen Voraussetzungen für die Verschmelzung geschaffen – darunter der Verschmelzungsbericht, das Prüfgutachten und der Verschmelzungsvertrag.

Auf den außerordentlichen Mitgliederversammlungen beider Genossenschaften stimmten die Mitglieder jeweils einstimmig der Verschmelzung durch Aufnahme zu.

Mit der Erteilung des Rechtskraftvermerks durch das Genossenschaftsregister am 02.12.2024 wurde die Verschmelzung schließlich rechtlich vollzogen.

*Der Bauverein verbessert seine wirtschaftliche Kraft*

Die positive Entwicklung der wirtschaftlichen Kennzahlen hat sich auch im Berichtsjahr 2024 fortgesetzt:

	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Sollmiete	4.769,5 T€	4.908,60 T€	5.156,2 T€	5.535,0 T€	6.270,9 T€
Sonst. Erträge	264,1 T€	136,0 T€	111,0 T€	54,3 T€	74,9 T€
Erlösschmälerungen	- 450,0 T€	- 385,0 T€	-374,1 T€	-351,9 T€	-286,9 T€
Leerstand	95 WE	87 WE	77 WE	64 WE	56 WE
Vermietete Wohnungen	82 WE	74 WE	56 WE	96 WE	97 WE

Die Durchschnittsmiete im Bauverein liegt mit 5,13 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 4,96 EUR/m<sup>2</sup>) weiterhin in einem sehr günstigen Bereich und unterhalb der im Mietspiegel ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmieten.

Die erheblichen Kostensteigerungen für Bauleistungen, Verwaltungsleistungen und Investitionen für Klimaschutz werden zukünftig weiterhin unvermeidlich zu Erhöhungen der Bestandsmiete führen.

*Der Bauverein investiert zielgerichtet*

Im Jahr 2024 hat der Bauverein insgesamt 2.375,3 T€ in Instandhaltung, Neubau und Modernisierung investiert – ein deutlicher Rückgang im Vergleich zu den 4.493,1 T€ des Vorjahres.

Hauptgrund für diese Entwicklung ist die Fertigstellung des Neubaus an der Melancthonstraße, der im Vorjahr mit rund 1.850 T€ zu Buche schlug. Zudem haben die jüngsten regulatorischen Änderungen zur Entwicklung einer nachhaltigen Investitionsstrategie geführt. Ziel ist es, Investitionen, Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit optimal zu vereinen.

Vor diesem Hintergrund wurden gezielt Investitionen zur Wertsteigerung zurückgestellt, um eine Fehlallokation von Ressourcen zu vermeiden. Dies erklärt auch den weiteren Rückgang der Bauleistungen um rund 280 T€.

*Der Bauverein vermietet*

Das Engagement des Teams des Bauvereins hat zu einer nachhaltigen Verringerung des Leerstandes auf 56 WE (3 WE im ehemaligen Eigenhaus-Bestand) zum Jahresende geführt. Die Zahl der Vermietungen ist im Gesamtjahr auf insgesamt 97 gestiegen.

Die durch die Leerstände verursachten Erlösausfälle sind signifikant gesunken und verbessern damit die wirtschaftliche Kraft des Bauvereins. Bei den Neuvermietungen sind durch die konsequente Vereinbarung der Marktmieten die Mieteinnahmen gestiegen.

### *Der Bauverein spart Energie*

Der Gebäudebestand soll nach dem Klimaschutzgesetz bis zum Jahr 2045 klimaneutral werden. Dies ist ein anspruchsvolles Ziel, das die Kräfte von Wohnungsunternehmen und besonders die des Bauvereins stark anspannen wird.

Im Jahr 2024 traten sowohl auf nationaler als auch auf europäischer Ebene bedeutende regulatorische Änderungen in Kraft, die direkte Auswirkungen auf unsere Geschäftstätigkeit hatten. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die wesentlichen Änderungen:

<b>Gesetzgebung/ Richtlinie</b>	<b>Inhalt</b>
<b>Gebäudeenergiegesetz (GEG)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ab 01.01.2024:</b> Neue Heizungen in Neubauten müssen zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden.</li> <li>• <b>Ab 2029:</b> Stufenweise Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien bei Bestandsbauten.</li> <li>• <b>Ab 2045:</b> Verbot des Betriebs von Heizkesseln mit fossilen Brennstoffen.</li> </ul>
<b>Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einführung von Degressionssätzen für die Vergütung von Strom aus erneuerbaren Energien.</li> <li>• Anpassung der Fördersätze für verschiedene Anlagengrößen und -typen.</li> </ul>
<b>Richtlinie (EU) 2024/1275 zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festlegung von Mindestanforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden.</li> <li>• Einführung von Renovierungspfaden für Wohn- und Nichtwohngebäude.</li> <li>• Verpflichtung zur Installation von Solarenergieanlagen bei Neubauten.</li> </ul>

Die im Jahr 2024 eingeführten regulatorischen Änderungen unterstreichen die Bedeutung von Energieeinsparung und der Förderung erneuerbarer Energien im Gebäudesektor. Für unsere Wohnungsgenossenschaft bedeuten diese Entwicklungen sowohl Herausforderungen als auch Chancen. Die Anpassung an neue gesetzliche Vorgaben erfordert Investitionen und eine sorgfältige Planung. Gleichzeitig bieten Förderprogramme finanzielle Unterstützung, die wir nutzen können, um unsere Gebäude zukunftsfähig zu

gestalten. Es ist essenziell, die regulatorischen Entwicklungen kontinuierlich zu beobachten und flexibel auf Veränderungen zu reagieren, um sowohl den gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden als auch unseren Mitgliedern ein nachhaltiges und komfortables Wohnumfeld zu bieten.

Um die Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 sicherzustellen, wurde ein Klimapfad entwickelt. Dieser verfolgt das Ziel, durch gezielte Maßnahmen zur energetischen Modernisierung eine möglichst hohe CO<sup>2</sup>-Einsparung zu erzielen. Im Rahmen der Analyse wurden 14 Mustergebäude identifiziert, deren Ergebnisse auf ca. 2/3 des Hausbestandes übertragen wurden, um ein wirtschaftlich optimales Ergebnis zu erreichen.

Im Berichtsjahr wurde das Dach der Häuser Schwäbische Straße 7 und 9 erneuert, was den ersten Schritt im Rahmen dieses Klimapfades darstellt. Für das Jahr 2025 sind energetische Modernisierungen an drei weiteren Objekten geplant: Liboriusstraße 64, Hüttenstraße 37 und Schonnebecker Straße 105.

#### *Der Bauverein bietet mehr Service*

Seit dem 01.07.2024 ist das Entgelt für das Kabelfernsehen im Nutzungsentgelt für die Wohnung enthalten. Damit bietet der Bauverein seinen Nutzern einen zusätzlichen Mehrwert, da keine Kosten des Nutzers für eine eigene Versorgung anfallen.

#### *Der Bauverein gestaltet die Zukunft*

Neben den betriebswirtschaftlich-quantitativen Kennzahlen haben wir jedoch auch qualitativ viele Projekte umgesetzt. Exemplarisch nennen wir hier ausdrücklich:

- Abschluss der Entwicklung des Klimapfads (s. o.).
- Konzeptionierung eines Mieterstromprojekts in den Häusern Chaudronstraße 2 und 4.
- Auswahl und Vertragsabschluss zur Migration unseres ERP-Systems.

Das Geschäftsjahr ist aus finanzieller Sicht insgesamt planmäßig verlaufen.

Der Vorstand dankt ausdrücklich den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die tägliche motivierte und leistungsorientierte Arbeit.

## **2.1 Mitgliedschaften / Geschäftsguthaben**

Die Entwicklung der Mitgliedschaften in 2024

Bestand am 01.01.2024	1.313	Mitglieder	3.279	Anteile
Zugänge	82	Mitglieder	182	Anteile
Zugang weitere Anteile			171	Anteile
Abgänge (inkl. Übertragungen)	133	Mitglieder	284	Anteile
Bestand am 31.12.2024	1.262	Mitglieder	3.348	Anteile

Durch den Verschmelzungsbeschluss am 15.08.2024 sind 149 Mitglieder der Eigenhaus zum 01.01.2024 Mitglied bei der Bauverein Gelsenkirchen eG geworden. Somit erhöhte sich die Mitgliederanzahl von 1.164 Mitgliedern (Stand 31.12.2023) auf 1.313 Mitglieder (Stand 01.01.2024).

Die Anzahl unserer Mitglieder hat sich im Laufe des Berichtsjahres um 51 Mitgliedschaften verringert. Im Rahmen der turnusmäßigen Bereinigung der Mitglieder erfolgten insgesamt 73 Ausschlüsse.

Die Mitgliedschaftsabgänge gliedern sich insgesamt wie folgt auf:

Tod des Mitglieds	20	Mitglieder	47	Anteile
Ausschluss	73	Mitglieder	147	Anteile
Kündigung	38	Mitglieder	76	Anteile
Teilkündigung			10	Anteile
Übertragung	2	Mitglieder	4	Anteile
Gesamt	133	Mitglieder	284	Anteile

Die Entwicklung der Geschäftsguthaben 2021 – 2024

2021	652,6 T€
2022	674,7 T€
2023	667,3 T€
2024	697,6 T€

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich um 30,3 T€ auf 697,6 T€ (667,3 T€ am 31.12.2023).

## **Mitgliederversammlung 2024**

Die 132. ordentliche Mitgliederversammlung der Wohnungsgenossenschaft fand am 22.05.2024 im Augustinushaus (Ahstraße 7, 45879 Gelsenkirchen) statt. Im Rahmen dieser Versammlung wurden die Ergebnisse und Beschlüsse des Geschäftsjahres 2023 besprochen und verabschiedet.

### **Begrüßung und Gedenken an verstorbene Mitglieder**

Der Aufsichtsratsvorsitzende Oliver Langer eröffnete die Versammlung und begrüßte die anwesenden Mitglieder herzlich. In einem würdevollen Moment gedachte er der im Jahr 2023 verstorbenen Mitglieder.

### **Bericht des Vorstands**

Dennis Mehlan, Vorstandsmitglied und Geschäftsstellenleiter, stellte den Geschäftsbericht, den Jahresabschluss und die Bilanz für das Geschäftsjahr 2023 vor. Darüber hinaus berichtete er umfassend über:

- Den aktuellen Mitgliederbestand sowie Veränderungen durch Wohnungswechsel.
- Die Mietpolitik und deren Auswirkungen auf die Genossenschaft.
- Den erfolgreichen Leerstandsabbau und damit verbundene Maßnahmen.
- Die Weiterentwicklung des Klimapfades im Rahmen der sieben Kernmaßnahmen der „Gebäudestrategie Klimaneutralität 2045“.
- Die Zukunft des Zugangs zu Kabelfernsehen ab dem 01.07.2024.
- Die Entwicklung der mit öffentlichen Mitteln zu fördernden Gebäude Christinenstraße 12 und 14.

### **Dividendenvorschlag und Beschlussfassung**

Wie in den Vorjahren wurde eine Brutto-Dividende in Höhe von 4 % auf die eingezahlten Geschäftsguthaben vorgeschlagen. Die Mitgliederversammlung stimmte mit 57 Ja-Stimmen für den Jahresabschluss 2023, den Geschäftsbericht des Vorstands und den Bericht des Aufsichtsrats. Mit 59 Ja-Stimmen wurden außerdem der Dividendenvorschlag und die Verteilung des Bilanzgewinns genehmigt.

### **Entlastung und Wiederwahl**

Die Mitgliederversammlung erteilte sowohl dem Aufsichtsrat als auch dem Vorstand die Entlastung. Die turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Andrea Baudach, Markus Hartmann und Oliver Langer wurden einstimmig von der Mitgliederversammlung wiedergewählt.

### **Schlusswort**

Die Mitgliederversammlung verlief in konstruktiver Atmosphäre und spiegelte das Vertrauen der Mitglieder in die Arbeit des Vorstands und Aufsichtsrats wider. Die Genossenschaft blickt motiviert auf die kommenden Herausforderungen und Chancen des Geschäftsjahres 2024.

Für ihre 50-jährige Mitgliedschaft wurden die Jubilare zur Ehrung eingeladen. So wurden im Rahmen der Mitgliederversammlung die anwesenden Mitglieder persönlich von Aufsichtsrat und Vorstand geehrt.



Im Bild von links nach rechts: Gerd Richter, Volker Rudolph, Brigitte und Gerd Loch, Oliver Langer

## 2.2 Verwaltungseinheiten

Zum Bilanzstichtag 31.12.2024 wurde der nachfolgende Bestand bewirtschaftet:

	<b>31.12.2024</b>	31.12.2023	Veränderung
Wohnungen	<b>1099</b>	1013	86
Gewerbliche Einheiten	<b>13</b>	4	9
Garagen	<b>216</b>	182	34
Wohnfläche	<b>75.559 qm</b>	69.483 qm	4.867 qm

Für den gesamten Wohnungsbestand besteht keine Belegungsbindung.

Durch die vollzogene Verschmelzung der Eigenhaus Baugenossenschaft Gelsenkirchen eG mit dem Bauverein Gelsenkirchen eG ist deren Gesamtbestand der Mitglieder, Objekte, Wohnungen, Ladenlokale und Garagen auf den Bauverein Gelsenkirchen eG übergegangen.

Die Verschmelzung der beiden Genossenschaften wurde im Einvernehmen mit dem Vorstand und dem Aufsichtsrat der Eigenhaus beschlossen. Nach eingehender Prüfung durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. fanden außerordentliche Mitgliederversammlungen beider Genossenschaften statt. Die anwesenden Mitglieder stimmten der Verschmelzung zu. Mit der Eintragung beim Registergericht Gelsenkirchen am 02.12.2024 wurde die Verschmelzung rechtswirksam.



Die außerordentlichen Mitgliederversammlungen des Bauvereins Gelsenkirchen eG und der Eigenhaus Baugenossenschaft Gelsenkirchen eG fanden am 15.08.2024 im Augustinushaus Gelsenkirchen statt.

## **2.3 Fluktuation/Vermietungen**

Die Vermietungszahl von 97 Wohnungen knüpft an die Jahre bis 2017 an. Die hohe Zahl setzt sich aus

- 83 gekündigten Wohnungen und
- 14 Vermietungen aus Leerstandsabbau

zusammen.

Die reine Anzahl an Kündigungen im Bestand mit 83 Wohnungen stellt mit einer Quote von 7,55 % einen eher niedrigen Wert dar. Aus Sicht der Nutzer bedeutet eine geringere Fluktuation in der Regel, dass eine neue Wohnung auf dem Wohnungsmarkt schwierig zu finden ist oder die Marktmieten so stark gestiegen sind, dass der Verbleib in der bisherigen Wohnung wirtschaftlich vernünftiger erscheint.



Zum Bilanzstichtag 31.12.2024 waren 56 Wohnungen (Vorjahr 64) nicht vermietet. Dies entspricht einer Quote von 5,1 % (Vorjahr 6,32 %).

Die Leerstände befinden sich in einem überwiegend sanierungsbedürftigen Zustand. Zum Abbau der Leerstände wird erheblich in die Sanierung der Wohnungen investiert. Durch die notwendigen hohen Investitionen ist der Leerstandsabbau leider begrenzt. Nach Herrichtung werden die Wohnungen erfolgreich vermietet.

Die Erlösschmälerungen der Sollmieten haben sich gegenüber dem Vorjahr weiter reduziert. Es wirkte sich die Verminderung von langfristigen Leerständen aus. Zum 31.12.2024 sind durch den Leerstand von Wohnungen und Mietminderungen Ausfälle in Höhe von 286,9 T€ (Vorjahr 351,9 T€) entstanden.

## **2.4 Mieten / Betriebskosten**

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um 800,9 T€ auf 5.984 T€ und setzten sich wie folgt zusammen:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Veränderung</b>
Sollmieten	<b>4.759,4 T€</b>	4.224,9 T€	534,5 T€
Umlagen	<b>1.511,5 T€</b>	1.310,1 T€	201,4 T€
Erlösschmälerungen	<b>-286,9 T€</b>	-351,9 T€	65 T€
<b>Summen</b>	<b>5.984 T€</b>	5.183,1 T€	800,9 T€

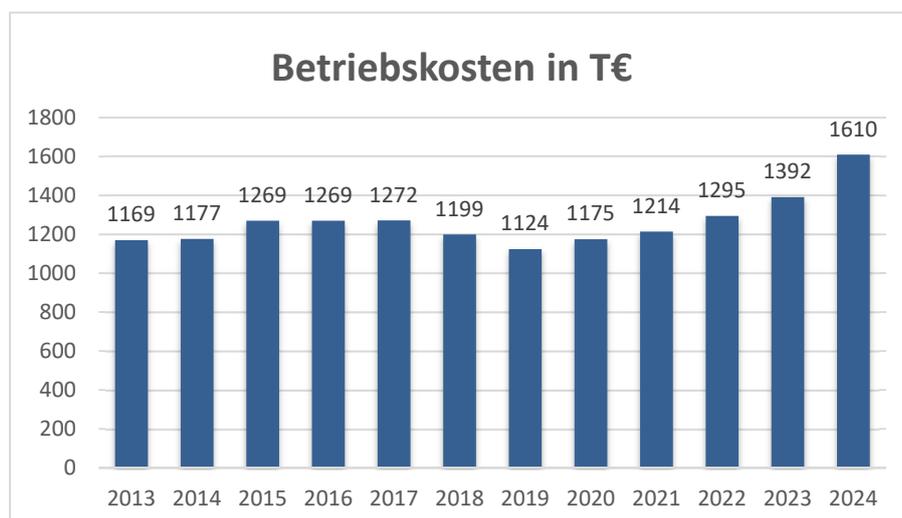
Die Erhöhung der Sollmieten um 534,5 T€ basiert auf:

- Übernahme der Bestände der Eigenhaus durch Verschmelzung.
- Mietanpassungen an Vergleichsmieten im Rahmen der Neuvermietung.
- Ganzjährige Auswirkung der Mietanpassungen aus dem Vorjahr.
- Weitere Mietanpassungen.
- Zugang Neubau Melanchthonstraße (ganzjährige Auswirkung).

Die Sollmieten für den Wohnungsbestand betragen im Dezember 2024 durchschnittlich 5,13 €/qm nach 4,96 €/qm im Vorjahr. Die Mietpreisbildung erfolgt nach den allgemeinen mietpreisrechtlichen Bestimmungen.

### **Betriebskosten 2024**

Im Berichtsjahr haben sich die Betriebskosten um 217,8 T€ erhöht. Insgesamt sind Aufwendungen in Höhe von 1.610 T€ (Vorjahr 1.392,2 T€) entstanden.



Der Mehraufwand resultiert im Wesentlichen aus der Verschmelzung mit der Eigenhaus, der allgemeinen Kostensteigerung des vergangenen Jahres sowie aus der Erhöhung der kommunalen Gebühren.

## **2.5 Bauleistungen / Investitionstätigkeit**

Für die Unterhaltung des Haus- und Wohnungsbestandes sind Aufwendungen in Höhe von 2.280 T€ (Vorjahr 2.542,1 T€) angefallen.

Mit 962,1 T€ ist wieder ein wesentlicher Betrag in die Teil- oder Vollsanierung von freigezogenen Wohnungen geflossen. Dies betraf die Erneuerung von Sanitäreinrichtungen, Elektroanlagen, Türen und Bodenbelägen sowie die Ausführung von Malerarbeiten.

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Bauleistungen gesamt</b>	<b>2.375,3 T€</b>	<b>4.493,1 T€</b>
Wohnungsherrichtung	962,1 T€	1.315,5 T€
Garagen Augustastraße 31	0 T€	55,5 T€
Sanierung Schwäbische Straße	216,6 T€	0 T€
Aufzug Memeler Straße 10	58,9 T€	25,2 T€
Maßnahmen zur Energieeinsparung	368,7 T€	547,5 T€
Neubau Melanchthonstraße	95,3 T€	1.951 T€
Reparaturen/Sonstiges	619 T€	596,7 T€
Versicherungsleistungen	7,5 T€	1,7 T€
Sanierung Grundleitungen Memeler Straße	47,2 T€	0 T€

Bis zum Jahresende 2024 wurden insgesamt 25 Wohnungen ganz oder teilweise modernisiert. Dies geschah auch in Zusammenarbeit mit Generalunternehmern.

### **Energiesparende Maßnahmen und Baumaßnahmen im Jahr 2024**

Im Jahr 2023 wurde der gezielte Einstieg in energiesparende Maßnahmen begonnen. Zu Beginn des Jahres 2024 war geplant, die Häuser Ruhrstraße 31 - 47 an das Fernwärmenetz anzuschließen und die Dachdämmung der Häuser Schwäbische Straße 7 und 9 durchzuführen.

### **Fernwärmeanschluss und Erneuerung von Heizungen**

Aufgrund der rechtlichen Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Neufassung des Gebäudeenergiegesetzes wurden bereits im Jahr 2024 zahlreiche Heizungen vorzeitig erneuert. Die damit verbundenen Investitionen beliefen sich auf etwa 368,7 T€.

Um den Fernwärmeanschluss zu realisieren, wurden verschiedene Initiativen unternommen. Jedoch führten die regulatorischen Unsicherheiten zur Energie- und Wärmesitua-

tion – die sowohl die Wohnungs- als auch die Energiewirtschaft betreffen – zu Verzögerungen. Auch seitens des Fernwärmeanbieters, der Firma Iqony, herrscht weiterhin Unsicherheit in Bezug auf die kommunale Wärmeplanung, sodass bisher ein Angebot nicht vorliegt.

### **Dachdämmung Schwäbische Straße 7 und 9**

Die geplante Dachdämmung der Häuser Schwäbische Straße 7 und 9 wurde sorgfältig geprüft. Dabei stellte sich heraus, dass eine Erneuerung der Dacheindeckung erforderlich ist. Die entsprechenden Arbeiten wurden ausgeschrieben und Förderanträge wurden gestellt. Die Maßnahmen konnten erfolgreich im vierten Quartal 2024 abgeschlossen werden.

### **Weitere Baumaßnahmen und Großprojekte**

Zu den bedeutenden Projekten im Jahr 2024 zählten:

- **Erneuerung des Aufzugs:** Memeler Straße 10.
- **Sanierung der Grundleitungen:** Mehrere Häuser in der Memeler Straße und Chaudronstraße.
- **Nachbereitungsarbeiten am Neubau Melanchthonstr. 5:** Abschluss von Arbeiten an Gewerken wie Heizung/Sanitär, Elektroinstallation sowie Landschafts- und Gartenbau mit einem Gesamtaufwand von 95 T€.

### **Kostensteigerung durch Schimmelbeseitigung**

Im Jahr 2024 wurde ein deutlicher Anstieg der Kosten für die Beseitigung von Schimmelbefall festgestellt. Grund dafür ist, dass einige Mitglieder aufgrund der gestiegenen Energiekosten für Strom und Gas ihre Wohnungen nicht mehr ausreichend beheizen. Dies führt zu erhöhter Schimmelbildung, die kostenintensiv beseitigt werden muss.

### **Badsanierungen und wohnumfeldverbessernde Maßnahmen**

Auch im Jahr 2024 wurden Badsanierungen durchgeführt, insbesondere bei Mitgliedern, die aufgrund ihres Gesundheitszustandes oder Pflegegrades Zuschüsse für wohnumfeldverbessernde Maßnahmen von der Pflegekasse erhalten haben.

Basierend auf vergangenen Erfahrungen wurden die bisherigen vollständigen Badezimmermodernisierungen um neue, bewohnerfreundlichere Varianten erweitert:

- **Vollmodernisierung des gesamten Badezimmers:** Umbau von einer Badewanne zu einer Dusche.
- **Teilumbau mit begehbare Badewanne:** Diese Variante ermöglicht einen sicheren Ein- und Ausstieg durch eine niedrige Tür und ist gleichzeitig als Dusche nutzbar.

- **Ersatz der Badewanne durch eine Dusche:** Diese Option wird vollständig durch den Zuschuss der Pflegekasse finanziert. Der Arbeitszeitansatz der Partnerfirmen liegt zwischen 24 und 48 Stunden.

Eine Modernisierung im bewohnten Zustand ist mit Beeinträchtigungen während der Bauphase verbunden. Es ist daher von Vorteil, wenn Angehörige vorübergehend eine alternative Unterbringung außerhalb der umgebauten Wohnung ermöglichen oder Lösungen wie Kurzzeitpflege oder Kurzurlaub angeboten werden.

## **2.6 Organisation / Verwaltung**

Für die Genossenschaft waren in 2024 neben einem hauptamtlichen und zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern drei Mitarbeitende in Vollzeit und drei Mitarbeitende in Teilzeit tätig. Die Vergütung der Mitarbeitenden der Genossenschaft erfolgte tarifgetreu auf der Grundlage des Mantel- und Vergütungstarifvertrages der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Daneben sind zwei Mitarbeitende als Hausmeister im Rahmen einer geringfügigen Beschäftigung eingestellt worden.

Im Berichtsjahr wurden die technischen Möglichkeiten mit Blick auf Datensicherheit, Digitalisierung der Arbeitsprozesse und für die Verbesserung des mobilen Arbeitens optimiert.

Die Abwicklung der Lohn- und Gehaltsabrechnung erfolgt über die VRG HR GmbH. Zur Erfassung und Bearbeitung von Reparaturaufträgen kommt das MAREON-Handwerkerportal zum Einsatz.

Die Verkehrssicherheit unseres Haus- und Grundbesitzes wird durch laufende Begehungen der Grieseler GmbH geprüft und protokolliert. Maßnahmen zur Beseitigung festgestellter Mängel erfolgen durch die Genossenschaft.

### Service und Öffentlichkeitsarbeit:

Im Rahmen unserer Möglichkeiten erfolgt die intensive Betreuung unserer Mitglieder. Die Förderprogramme zur Installation technischer Hilfen für Senioren oder Mitglieder mit körperlichen Einschränkungen werden weiter verfolgt.

Um die Bauverein Gelsenkirchen eG in der Öffentlichkeit bekannter zu machen, haben wir im Berichtsjahr die lokale Presse mit verschiedenen Mitteilungen unterrichtet gehalten. Die erneuerte Internetseite des Bauvereins erhält eine Rubrik „Aktuelles“, die regelmäßige Updates erhält.

Die Kooperation mit den Gelsenkirchener Wohnungsgenossenschaften wird fortgesetzt. Maßnahmen zum Einbruchschutz durch zusätzliche Sicherungen an Türen und Fenstern werden durch die Genossenschaft bezuschusst.

Technische Geräte vom Laminatschneider bis zum Kärcher können von unseren Mitgliedern in unserer Geschäftsstelle kostenlos ausgeliehen werden.

Für die Sozialbetreuung unserer Mitglieder steht mit fachlicher Kompetenz Katharina Polonski vom Diakoniewerk Gelsenkirchen und Wattenscheid in bewährter Weise für neutrale Beratungen, Information, Hilfestellung sowie die Vermittlung unterschiedlichster Dienste zur Verfügung. Sie ist unter Tel. 0151-14315010 zu erreichen.

## 2.7 Vermögens- und Finanzlage

Im Vergleich der Zahlen der Bilanz zum 31.12.2024 zu den vergleichbaren Vorjahreszahlen ergibt sich folgendes Bild:

<b>Vermögenslage</b>					
	31.12.2024		31.12.2023		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
<b>Vermögen</b>					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0,00%	0,1	0,00%	-0,1
Sachanlagen	19.336	88,65%	17.815	89,41%	1521
	19.336	88,65%	17.815	89,41%	1521
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten					
kurzfristig					
Unfertige Leistungen/Vorräte	1.547	7,10%	1.342	6,74%	205
Flüssige Mittel	865	3,97%	445	2,24%	420
Übrige Aktiva	66	0,31%	324	1,63%	-258
	2.478	11,38%	2.111	10,60%	367
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>21.814</b>	<b>100,03%</b>	<b>18.932</b>	<b>100,01%</b>	<b>1888</b>
	31.12.2024		31.12.2023		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
<b>Kapital</b>					
Eigenkapital					
langfristig					
Geschäftsguthaben	698	3,20%	667	3,35%	31
Ergebnisrücklagen	7.076	32,44%	5.273	26,47%	1803
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	544	2,50%	219	1,10%	325
	8.318	38,14%	6.159	30,92%	2159
kurzfristig					
Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder und Dividende	49	0,23%	41	0,21%	8
	8.367	38,37%	6.200	31,13%	2167
Fremdkapital					
langfristig					
Pensionsrückstellungen	160	0,74%	165	0,83%	-5
Darlehen ohne Zins- und Tilgung	11.493	52,69%	11.896	59,71%	-403
	11.653	53,43%	12.061	60,54%	-408
kurzfristig					
Rückstellungen	102	0,47%	21	0,11%	81
Erhaltene Anzahlungen	1.564	7,17%	1.358	6,82%	206
übrige Verbindlichkeiten	128	0,59%	286	1,44%	-158
	1.794	8,23%	1.665	8,37%	129
<b>Gesamtkapital</b>	<b>21.814</b>	<b>100,03%</b>	<b>19.926</b>	<b>100,04%</b>	<b>1888</b>

**Finanzlage**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>Veränderung</u>
	T €	T €	T €
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	19.336	17.815	1521
Finanzierungsmittel	<u>19.970</u>	<u>18.220</u>	<u>-1750</u>
Über-/Unterdeckung	<u>634</u>	<u>405</u>	<u>229</u>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	865	445	420
übrige Vermögenswerte	<u>1.613</u>	<u>1.667</u>	<u>-54</u>
	2.478	2.112	366
Verbindlichkeiten	<u>1.844</u>	<u>1.707</u>	<u>-137</u>
<b>Stichtagsliquidität (Netto Geldvermögen)</b>	<u>634</u>	<u>405</u>	<u>229</u>

Am 31.12.2024 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

**2.8 Ertragslage**

Das Geschäftsjahr 2024 hat wirtschaftlich mit einem Jahresüberschuss von 604 T€ abgeschlossen. Die Details ergeben sich aus der Gewinn- und Verlustrechnung auf Seite 33.

## **2.9 Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes**

Der Vorstand schlägt im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2024 folgende Gewinnverwendung vor:

Bilanzgewinn 2024	543.616,08 €
Ausschüttung einer Brutto-Dividende von 4,0 % auf dividendenberechtigte Geschäftsguthaben (lt. Dividendenberechnung Aareon AG)	28.720,78 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	514.895,30 €

**Zusammenfassung / Schlussbemerkung**

Nach dem Ablauf des Geschäftsjahres 2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft eingetreten.

In unserer Genossenschaft ist ein auf die Unternehmensgröße angepasstes Risikomanagement eingerichtet. Vorstand und Aufsichtsrat informieren sich laufend durch geeignete Auswertungen über alle relevanten Prozesse und befassen sich regelmäßig mit der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung. Schwerpunkte sind dabei die Kontrolle der Liquidität, die Entwicklung von Erlösausfällen und Fluktuation, der Rückstandsentwicklung sowie die Finanzierung und Ausführung der laufenden Instandhaltung und Modernisierung. Für wesentliche Bereiche sind organisatorische Sicherungsmaßnahmen nach dem Vier-Augen-Prinzip eingerichtet. Zuständigkeiten und organisatorische Abläufe der Genossenschaft sind in einem elektronischen Unternehmenshandbuch festgehalten.

Das Kerngeschäft der Genossenschaft liegt in der Vermietung von Wohnraum an unsere Mitglieder. Über die Nutzungsgebühren erzielen wir rund 97 % unserer Erlöse.

Durch die unverändert hohe Zuwanderung steigt die Nachfrage nach Wohnraum stark an. Das Wohnungsangebot nimmt nicht in gleichem Maße zu. Dies hat aus Sicht des Bauvereins drei positive Effekte:

1. Bei einem knapper werdenden Wohnungsangebot erhöhen sich die Mietpreise.
2. Die Vermietungsmöglichkeiten nehmen zu, Investitionen werden lohnender.
3. Die Fluktuation nimmt ab (ein Wohnungswechsel ist für den Bewohner mit einer Mietpreissteigerung verbunden).

Angesichts einer überdurchschnittlich hohen Arbeitslosenquote werden die Mietpreissteigerungen begrenzt bleiben.

Für die Zukunft gehen wir von starken regulatorischen Vorgaben zur Energieeinsparung aus. Diese Vorgaben werden voraussichtlich erheblichen Einfluss auf unsere Investitionstätigkeit nehmen.

Wir danken dem Aufsichtsrat für die konstruktive Zusammenarbeit und unseren Mitarbeiterinnen sowie Mitarbeitern der Geschäftsstelle für die geleistete Arbeit.

Vorstand, Aufsichtsrat und unsere Mitarbeiter bedanken sich herzlich für das Verständnis unserer Mitglieder bei der Ausführung der vielfältigen Baumaßnahmen.

Gelsenkirchen, 07.04.2025

DER VORSTAND

(Mehlan)

(Richter)

(Ullrich)

B I L A N Z

zum

31.12.2024

---

GEWINN- UND  
VERLUSTRECHNUNG

2024

<b>Bilanz zum 31. Dezember 2024</b>			
	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>Vorjahr</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>AKTIVA</b>			
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		0,00	146,79
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	19.182.732,89		17.686.932,66
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	103.806,58		102.812,59
Grundstücke und gleiche Rechte ohne Bauten	0,51		0,00
Technische Anlagen und Maschinen	96,36		208,26
Betriebs- und Geschäftsausstattung	49.400,98		24.482,79
Anlagen im Bau	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	19.336.037,32	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>			
		<b>19.336.037,32</b>	<b>17.814.583,09</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
Unfertige Leistungen		1.547.132,87	1.342.432,69
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	12.765,16		9.234,16
Sonstige Forderungen	10.770,03		306000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	11.453,71	34.988,90	9.041,41
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		864.732,91	445.474,03
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		31.290,00	0,00
<b>Bilanzsumme</b>			
		<b>21.814.182,00</b>	<b>19.926.765,38</b>

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>PASSIVA</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	49.374,78		41.357,64
verbleibenden Mitglieder	697.685,79	747.060,57	667.318,33
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage		1.122.594,95	806.547,22
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 60.401,79			(-24.273,29)
Rücklage für eigene Anteile		480.614,37	0
Bauerneuerungsrücklage		1.435.882,32	1.060.143,23
			0
Andere Ergebnisrücklagen		4.036.941,95	3.406.103,04
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 192.350,85			(255.556,91)
Jahresüberschuss	604.017,87		243.732,82
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-60.401,79		-24.373,29
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>543.616,08</b>	<b>281.882,70</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>8.366.710,24</b>	<b>6.200.828,99</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	160.564,00		165.145,00
Sonstige Rückstellungen	101.805,00	262.369,00	21.250,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.402.214,68		11.895.548,75
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	90.561,52		0,00
Erhaltene Anzahlungen	1.563.880,02		1.357.705,76
Verbindlichkeiten aus Vermietung	48.781,31		36.076,74
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	70.578,95		235.943,13
Sonstige Verbindlichkeiten	9.086,28	13.185.102,76	12.967,01
davon aus Steuern: 675,45 (Vorjahr 2869,16)			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	1.300,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>21.814.182,00</b>	<b>19.926.765,38</b>

<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>			
<b>für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024</b>			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
- aus der Hausbewirtschaftung	5.984.068,31		5.183.077,89
- aus Lieferungen und Leistungen	30.730,32		40.973,76
		6.014.798,63	
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		113.214,88	59.190,17
Sonstige betriebliche Erträge		44.155,05	13.625,82
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.299.128,11	3.101.162,47
<b>Rohergebnis</b>		<b>2.873.040,45</b>	<b>2.195.705,17</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	522.001,56		460.038,82
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	131.362,48	653.364,04	117.984,48
davon für Altersversorgung: (Vorjahr 13.507,90)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		862.294,43	741.850,08
Sonstige betriebliche Aufwendungen		307.502,97	226.154,20
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: 2.810,00 (Vorjahr 2.840,00)		261.579,05	240.508,96
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>788.299,96</b>	<b>409.168,63</b>
Sonstige Steuern		184.282,09	165.435,81
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>604.017,87</b>	<b>243.732,82</b>
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		60.401,79	24.373,29
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>543.616,08</b>	<b>219.359,53</b>

## **Anhang des Jahresabschlusses 2024**

### **A. Allgemeine Angaben**

Der Bauverein Gelsenkirchen eG hat seinen Sitz in Gelsenkirchen und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Gelsenkirchen (GnR 206).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach Gesamtkostenverfahren richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschl WUV) in der aktuellen Fassung. Für die Gewinn- und Verlustrechnung fand unverändert das Gesamtkostenverfahren Anwendung.

Die Genossenschaft ist ein kleines Unternehmen im Sinne des § 267 HGB. Von den Erleichterungsvorschriften der §§ 274, 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

### **B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

#### **Anlagevermögen**

Die Gegenstände des Anlagevermögens wurden unter Berücksichtigung von Anschaffungspreisminderungen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten – soweit abnutzbar –, vermindert um linear planmäßige Abschreibungen bewertet.

Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führen.

Bei der Modernisierung wurden eigene Planungs- und Regiebetriebsleistungen, angemessene Teile der Gemeinkosten sowie Verwaltungskosten in die (nachträglichen) Herstellungskosten nicht einbezogen.

Nachträgliche Herstellungskosten werden linear mit 2 % abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgten linear unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern

- Immaterielle Vermögensgegenstände	10 Jahre
- Gebäude	50 Jahre
- Garagen und Stellplätze	40 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 10 Jahre

Bei der Modernisierung wird die Restnutzungsdauer nach umfassenden Modernisierungsmaßnahmen um max. 50 Jahre erhöht.

Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten (netto) zwischen 150,00 € und 840,00 € wurden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

#### **Umlaufvermögen**

Das Umlaufvermögen wurde grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. zum Nennwert bewertet und erforderlichenfalls auf den beizulegenden Wert abgeschrieben.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zu Normalwerten angesetzt.

## **Rückstellungen**

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages unter Einbeziehung künftiger Preis- und Kostensteigerungen.

Rückstellungen für Pensionen wurden durch ein versicherungsmathematisches Gutachten zum Bilanzstichtag mit den Teilwerten unter Berücksichtigung zukünftiger Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtung wurden die Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck 2018 G und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre von 1,90 % (Vorjahr 1,82 %) zum 31.12.2024 zugrunde gelegt; Rentenanpassungen in Höhe von 1,50 % wurden berücksichtigt.

Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB beträgt 510,00 €.

## **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

## **C. Erläuterungen zu den Bilanz-Posten**

Die unfertigen Leistungen enthalten voraussichtlich abrechenbare Betriebs- und Heizkosten in Höhe von € 1.547.132,87 (Vorjahr € 1.339.367,29).

Im Jahr 2024 konnte die Mitgliederversammlung für das vergangene Geschäftsjahr 2023 wie gewohnt stattfinden. Dabei wurde der unterbreitete Gewinnverteilungsvorschlag unter Berücksichtigung einer 4 %igen Brutto-Dividende auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben von der Mitgliederversammlung bestätigt.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. a. Rechte ergeben sich aus dem anliegenden Verbindlichkeitspiegel.

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagegitter dargestellt.

Entwicklung des Anlagevermögens												
	AK/HK 01.01.2024	Zugänge 2024	Abgänge 2024	Umb. 2024	Zuschreibg. 2024	AK/HK 31.12.2024	kumul. Afa 01.01.2024	Abschreibung 2024	Afa Abgänge 2024	kum. Afa 31.12.2024	Buchwert 31.12.2024	Buchwert 31.12.2023
<b>immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>14.247,29 €</b>	- €	- €	- €	- €	<b>14.247,29 €</b>	<b>14.100,50 €</b>	<b>146,79 €</b>	- €	<b>14.247,29 €</b>	- €	<b>146,79 €</b>
<b>Sachanlagen</b>												
Grundstücke mit Wohnbauten	40.956.044,30 €	2.240.809,45 €	- €	95.346,95 €	- €	43.292.200,70 €	23.269.111,64 €	840.356,17 €	- €	24.109.467,81 €	<b>19.182.732,89 €</b>	17.686.932,66 €
Grundstücke mit Geschäftsbauten	403.892,32 €	6.544,33 €	- €	- €	- €	410.436,65 €	301.079,73 €	5.550,34 €	- €	306.630,07 €	<b>103.806,58 €</b>	102.812,59 €
Grundstücke ohne Bauten	0,51 €	- €	- €	- €	- €	0,51 €	- €	- €	- €	- €	<b>0,51 €</b>	- €
technische Anlagen und Maschinen	27.274,70 €	- €	- €	- €	- €	27.274,70 €	27.066,44 €	111,90 €	- €	27.178,34 €	<b>96,36 €</b>	208,26 €
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	91.294,32 €	41.047,42 €	15.536,25 €	- €	- €	116.805,49 €	66.585,95 €	16.354,81 €	15.536,25 €	67.404,51 €	<b>49.400,98 €</b>	24.482,79 €
Bauvorbereitungskosten	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Anlagen im Bau	- €	95.346,95 €	- €	95.346,95 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>41.478.506,15 €</b>	<b>2.383.748,15 €</b>	<b>15.536,25 €</b>	<b>190.693,90 €</b>	- €	<b>43.846.718,05 €</b>	<b>24.375.131,79 €</b>	<b>862.373,22 €</b>	<b>15.536,25 €</b>	<b>24.510.680,73 €</b>	<b>19.336.037,32 €</b>	<b>17.814.436,30 €</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>41.492.753,44 €</b>	<b>2.383.748,15 €</b>	<b>15.536,25 €</b>	<b>190.693,90 €</b>	- €	<b>43.860.965,34 €</b>	<b>24.389.232,29 €</b>	<b>862.520,01 €</b>	<b>15.536,25 €</b>	<b>24.524.928,02 €</b>	<b>19.336.037,32 €</b>	<b>17.814.583,09 €</b>

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2024 sowie die zur Sicherheit gewährten Pfand- o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Art der Verbindlichkeit	insgesamt		Restlaufzeit				Sicherheit	
					davon			
			bis zu 1 Jahr	> 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre	gesichert	durch
	Vorjahr	Vorjahr	Vorjahr	Vorjahr	Vorjahr	Vorjahr	Vorjahr	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.402.214,68 € 11.895.548,75 €	2.174.274,97 € 429.702,35 €	9.227.939,71 € 11.465.846,40 €	1.775.230,54 € 3.872.311,73 €	7.452.709,17 € 7.593.534,67 €	11.402.214,68 € 11.895.548,75 €		Grundpfandrecht Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	90.561,52 € - €	7.131,86 € - €	83.429,66 € - €	32.657,35 € - €	50.772,31 € - €	90.561,52 € - €		Grundpfandrechte Grundpfandrechte
erhaltene Anzahlungen	1.563.880,02 € 1.357.705,76 €	1.563.880,02 € 1.357.705,76 €	- € - €	- € - €	- € - €	- € - €		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	36.016,15 € 36.076,64 €	36.016,15 € 36.076,64 €	- € - €	- € - €	- € - €	- € - €		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	70.578,95 € 235.943,13 €	70.578,95 € 235.943,13 €	- € - €	- € - €	- € - €	- € - €		
sonstige Verbindlichkeiten	9.086,28 € 12.967,01 €	9.086,28 € 12.967,01 €	- € - €	- € - €	- € - €	- € - €		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>13.172.337,60 €</b>	<b>3.860.968,23 €</b>	<b>9.311.369,37 €</b>	<b>1.807.887,89 €</b>	<b>7.503.481,48 €</b>	<b>11.492.776,20 €</b>		
<b>Gesamtbetrag Vorjahr</b>	<b>13.538.241,29 €</b>	<b>2.072.394,89 €</b>	<b>11.465.846,40 €</b>	<b>3.872.311,73 €</b>	<b>7.593.534,67 €</b>	<b>11.895.548,75 €</b>		

## **D. Erläuterungen zu den GuV-Posten**

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs wurden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

## **E. Sonstige Angaben**

Bestand am 01.01.2024		1.313	Mitglieder mit	3.279	Anteilen
Zugänge 2024		82	Mitglieder mit	353	Anteilen
Abgänge 2024		133	Mitglieder mit	284	Anteilen
Bestand am 31.12.2024		1.262	Mitglieder mit	3.348	Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr von 667,3 T€ um 30,4 T€ auf 697,7 T€ erhöht.

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 8 Arbeitnehmer beschäftigt (davon 3 Teilzeitbeschäftigte und 2 geringfügig Beschäftigte).

### **1. Prüfungsverband:**

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

### **2. Mitgliedschaften**

GdW - Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.  
Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin

IHK - Industrie- und Handelskammer Nordrhein Westfalen  
Sentmaringer Weg 61, 48151 Münster

Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.  
Peter-Müller-Str. 16, 40468 Düsseldorf

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Emscher-Lippe  
Bochumer Str. 35, 44623 Herne

Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.  
Knobelsdorffstraße 96, 14050 Berlin

VBHG - Verband bergbaugeschädigter Haus- und Grundeigentümer e.V.  
Resser Weg 14, 45699 Herten

### **Mitglieder des Vorstandes:**

Dennis Mehlan, Gerd Richter, Claus Ullrich

**Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Oliver Langer	Vorsitzender
Andrea Baudach	stellvertretende Vorsitzende
Martina Böhmer	Schriftführerin
Harald Linka	stellvertretender Schriftführer
Markus Hartmann	
Maike Seewald	

**Gründung:** 9. Mai 1902

**Genossenschaftsregister:** Eingetragen unter Nr. 206  
im Genossenschaftsregister  
des Amtsgerichtes Gelsenkirchen

**Geschäftsanteil:** Ein Geschäftsanteil beträgt 260,00 €  
Zeichnungspflicht für 2 Anteile

Gelsenkirchen, den 07.04.2025

DER VORSTAND

(Mehlan)

(Richter)

(Ullrich)