



**Geschäftsbericht
über das Geschäftsjahr
2022**



Bericht über das Geschäftsjahr 2022

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
GEDENKTAFEL	3
ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	5
GESCHÄFTSSTELLE	5
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	7
BERICHTE DES VORSTANDES	9
1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	9
2. Entwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2022	16
2.1 Mitgliedschaften / Geschäftsguthaben	19
2.2 Verwaltungseinheiten	22
2.3 Wohnungswechsel	23
2.4 Mieten / Betriebskosten	24
2.5 Bauleistungen / Investitionstätigkeit	25
2.6 Organisation / Verwaltung	28
2.7 Vermögens- und Finanzlage	30
2.8 Ertragslage	31
2.9 Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes	32
JAHRESABSCHLUSS 2022	
Bilanz zum 31.12.2022	34
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2022	38
ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2022	
A. Allgemeine Angaben	39
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- u. Bewertungsmethoden	39
C. Erläuterungen zu den Bilanz-Posten	40
Verbindlichkeitspiegel	41
Anlagenspiegel	42
D. Erläuterungen zu den GuV-Posten	43
E. Sonstige Angaben	43

Organe der Genossenschaft

- Stand 19.04.2023 -

AUFSICHTSRAT

		Mitglied des Aufsichtsrates	
		<u>seit</u>	<u>wieder gewählt</u>
Andrea BAUDACH,	Kaufm. Angestellte	16.06.1997	15.09.2021
Oliver LANGER,	Verwaltungs-Angestellter	26.06.2019	15.09.2021
Harald LINKA,	Rechtsanwalt	16.06.2011	18.05.2022
Thomas MÖLLER,	Diplom-Verwaltungswirt	13.06.1994	18.05.2022
Claus ULLRICH,	IT-Systemelektroniker	21.06.2010 (bis 30.09.2022)	15.09.2021
Martina BÖHMER,	Stadthauptsekretärin	20.06.2013	18.05.2022

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

Zusammensetzung des Aufsichtsrates:

Aufsichtsratsvorsitzender:	Herr Oliver Langer (ab 15.09.2021)
Stellvertretender Vorsitzender:	Herr Thomas Möller (ab 15.09.2021)
Schriftführer:	Thomas Möller
Stellvertretender Schriftführer:	Harald Linka
Prüfungsausschuss:	Herr Ullrich (Vorsitzender) bis 30.09.2022 Frau Baudach Frau Böhmer Herr Linka

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 Mehlan (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 (Diakonisches Werk Gelsenkirchen-Wattenscheid)

C. Bericht des Aufsichtsrates

Liebe Mitglieder des Bauvereins,

der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 die ihm durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen, sich über die Geschäftslage informiert und den Vorstand in seiner Geschäftsführung beraten, gefördert und überwacht. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand umfassend über die Geschäftsentwicklung, die Liquidität und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft unterrichtet.

Im Geschäftsjahr 2022 entwickelte sich die Corona-Pandemie langsam zu einer neuen Normalität. Die Auflagen der Corona-Schutzverordnung wurden nach und nach zurückgenommen und es konnten wieder alle Sitzungen in Präsenzform vorgenommen werden. Leider wurde die Hoffnung auf ein nach den Pandemie Jahren halbwegs „normales“ Jahr durch den Angriffskrieg auf die Ukraine und damit einhergehende beschleunigte Energiewende und Inflation recht früh zunichte gemacht. Umso mehr gilt dem Vorstand und der Geschäftsstelle Dank für ihren unermüdlichen Einsatz und kluge, vorausschauende Planung, die das trotz der schwierigen Rahmenbedingungen gute Jahresergebnis ermöglichten. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat frühzeitig über mögliche Auswirkungen der Energiekrise informiert und gehandelt.

Mit Ablauf der ordentlichen Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2021 sind am 18.05.2022 Frau Böhmer, Herr Linka und Herr Möller von der Mitgliederversammlung in den Aufsichtsrat wiedergewählt worden.

Nach eingehender Beratung hat der Aufsichtsrat mit Beschluss in seiner Sitzung am 07.06.2022 Herrn Claus Ulrich mit Wirkung zum 01.10.2022 zum nebenamtlichen Vorstand bestellt. Er legte sein Aufsichtsratsmandat zum 30.09.2022 nieder. Wir bedanken uns für sein langjähriges Engagement im Aufsichtsrat und wünschen ihm für seine neue Tätigkeit im Vorstand viel Erfolg.

Ein besonderes Ereignis fand am 08.06.2022 statt: der Bauverein feierte Richtfest auf der Baustelle des Neubaus Melanchthonstraße. Vielen Dank an alle Beteiligten, die zum Gelingen dieses seltenen Ereignisses beigetragen haben.

Der durch den Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 aufgestellte Jahresabschluss wurde dem Aufsichtsrat in der gemeinsamen Sitzung am 13.03.2023 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 2022 festzustellen, die von Vorstand und Aufsichtsrat vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns 2022 zu beschließen und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 zu entlasten.

In der Zeit vom 15.09.2022 bis 19.10.2022 prüfte der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. den Jahresabschluss, die Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse für das Geschäftsjahr 2021. 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 07.11.2022 gemäß § 44 Absatz 8 der Satzung den Bericht. Die Mitgliederversammlung 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.

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 19. April 2023

Der Aufsichtsrat

Oliver Langer
Vorsitzender

Thomas Möller
Stellvertreter

Andrea Baudach

Martina Böhmer

Harald Linka

Berichte des Vorstandes

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Trotz Krieg in der Ukraine, Energiekrise und Inflation wird nur eine leichte Rezession der deutschen Wirtschaft erwartet

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland werden die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, zumindest jedoch auf einem hohen Niveau halten.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern. Die Nachfragen nach Waren und Dienstleistungen, die in den Jahren 2023/2024 auch durch die breit angelegten staatlichen Entlastungsmaßnahmen gestützt werden, dürften dann wieder auf einen Wachstumskurs zurückkehren.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute¹ zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 %. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft

¹ In die Analyse dieses Berichtes zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; Gemeinschaftsdiagnose – ifo mit KOF Konjunkturforschungsstelle ETH Zürich, IWH mit Kiel Economics, IfW, RWI mit Institut für Höhere Studien Wien; IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung; ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IW – Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen; SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen.

Hohe Preise, Materialmangel und Zinsen ließen den Bau einbrechen, Dienstleistungen profitierten von Nachholeffekten

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Besonders stark zulegen konnten die Sonstigen Dienstleister, zu denen auch die Kreativ- und Unterhaltungsbranche zählt (+6,3 %). Auch die Wirtschaftsbereiche Verkehr und Gastgewerbe profitierten von der Aufhebung der Schutzmaßnahmen. Diese beiden Bereiche sorgten für ein kräftiges Plus im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+4,0 %).

Die Bruttowertschöpfung im Handel ging dagegen zurück, nachdem sie im Vorjahr noch gestiegen war. Der Bereich Information und Kommunikation knüpfte an seine langjährige, nur im ersten Coronajahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an und verzeichnete ebenfalls einen deutlichen Zuwachs (+3,6 %).

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen, lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse in den vergangenen zwei Jahren hat die Wirtschaftsleistung Ende 2022 in einigen Wirtschaftsbereichen das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht. So liegt das Verarbeitende Gewerbe insgesamt noch mehr als 3 % unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Auch der Handel, das Gastgewerbe, der Verkehr sowie die Sonstigen Dienstleistungen konnten noch nicht wieder an das Vorkrisenniveau anknüpfen. Die Bauwirtschaft, die relativ gut durch die Coronakrise gekommen war, rutschte dagegen erst mit dem Jahr 2022 unter den Vorkrisenstand.

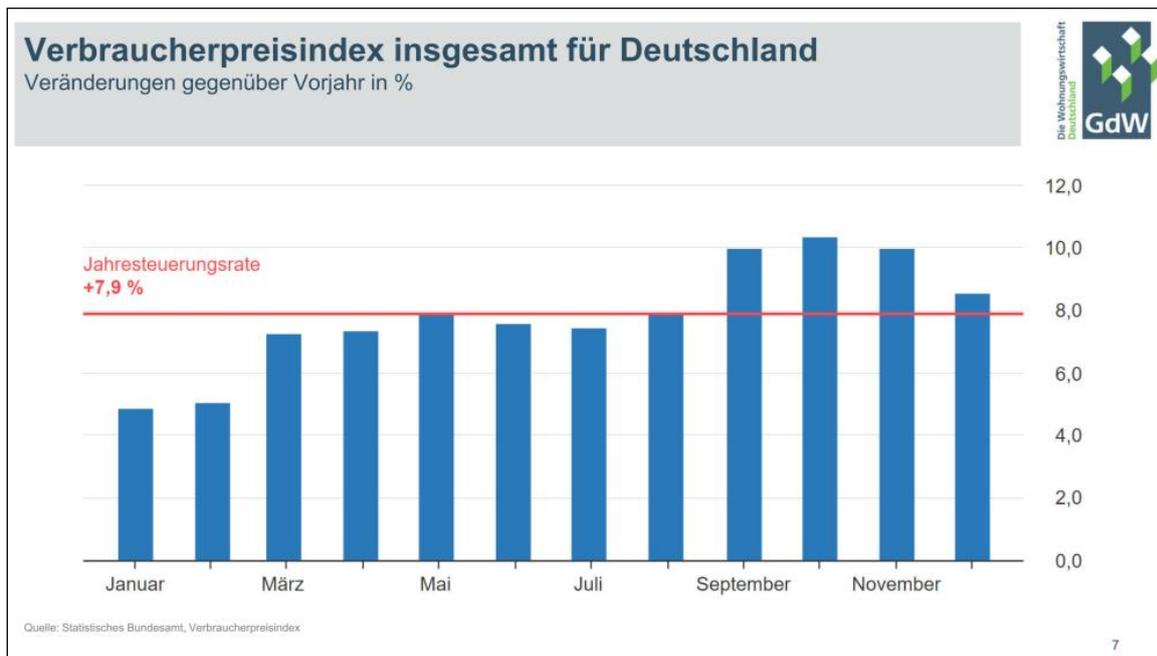
Bevölkerungszuwachs durch Zuwanderung

Das Jahr 2022 war durch eine starke Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine geprägt. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes kamen 1,42 Millionen bis 1,45 Millionen Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung 2022 über viermal so hoch wie im Vorjahr (2021: 329.163) und so hoch wie noch nie seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950. Neben

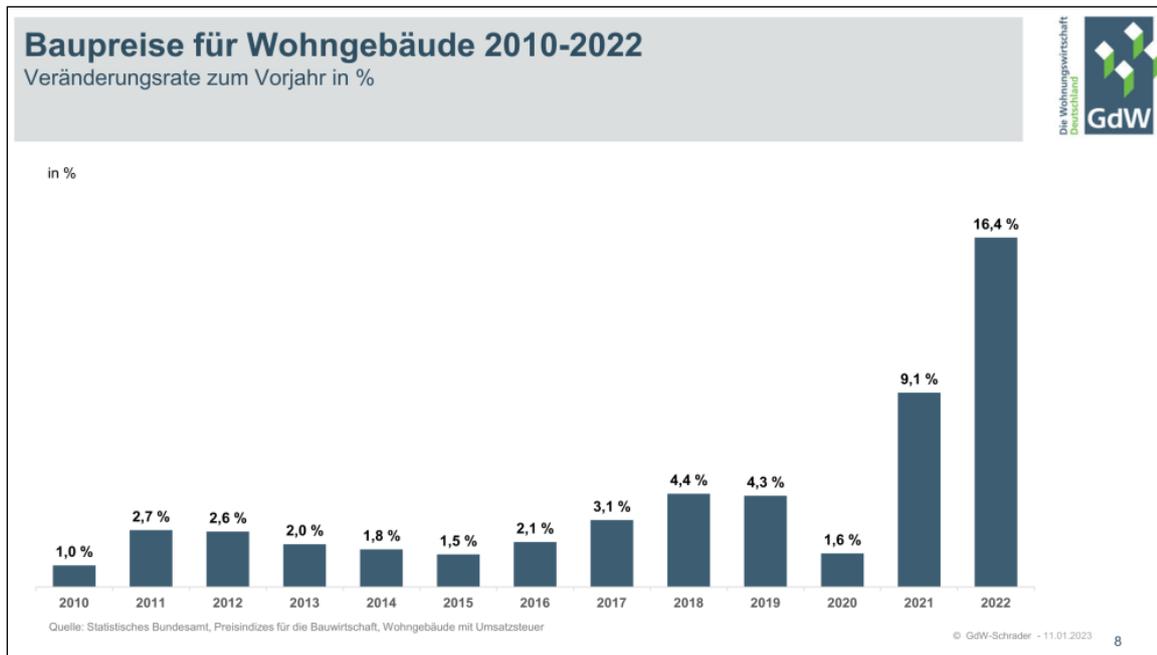
der starken Zuwanderung der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine hat aber auch die Zuwanderung von Menschen aus anderen Regionen zugenommen. Aufgrund der fortwährenden Kriegssituation in der Ukraine ist auch im laufenden Jahr mit einer im historischen Vergleich eher hohen Nettozuwanderung von rund 650.000 Personen zu rechnen.

Lebenshaltungskosten und Baupreise klettern auf einen langjährigen Höchstwert

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.



Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.



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. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.

Von der Preisberuhigung profitieren allerdings nicht alle Produkte. So belasten die stark gestiegenen Energiekosten – der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8 % über dem Vorjahresniveau – die in ihrer Produktion besonders energieintensiven Produkte, wie etwa Flachglas, nach wie vor: Deren Preis ist in den vergangenen Monaten regelrecht explodiert und lag im November um 56,4 % über dem Vorjahr.

Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 %.

Bei den Ausbaurarbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7 %. Diese haben unter den Ausbaurarbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2 %), Metallbauarbeiten (+20,7 %) und raumluftechnische Anlagen (+17,8 %).

Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt

Die Baukonjunktur wurde auf Grund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten sind.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwachse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich im Minus (-1,1 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet. Leicht weniger als im Vorjahr. In den vergangenen fünfzehn Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren geringen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist weiter rückläufig, und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und die immer noch in einigen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen. Erst im Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Wohnungsbaugenehmigungen brechen spürbar ein

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig waren diese im Jahr 2017 gesunken. Der damalige Rückgang war allerdings vorrangig eine Reaktion auf Vorzieheffekte im Jahr 2016. Die betroffenen Bauherren wollten sich damals durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach einem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau dramatischer: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin- und Her bei den Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2022 zuerst bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nieder. Ihre Zahl sank um voraussichtlich rund 20.000 Einheiten (-15,9 %).

Mehr Wohnungen wurden 2022 voraussichtlich allein im Geschosswohnungsbau (+0,8 %) auf den Weg gebracht. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen stieg dabei ersten Schätzungen zufolge etwas stärker (+1,5%) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen(+0,3%). Insgesamt wurden 2022 wohl rund 82.000 Eigentumswohnungen und 113.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig

Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: -4,6 %). Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten.

Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW zum Jahresende 2022 ergab, dass rund ein Drittel der von den Unternehmen für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen (32 %) unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden können. Von den ursprünglich geplanten 61.000 Wohnungen werden die Unternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW also knapp 20.000 weniger errichten können.

Nahezu zwei Drittel der Unternehmen geben unter anderem die nicht verlässliche (64 %) und unzureichende (62 %) Förderung der Bundesregierung als Ursache an. Mehr als drei Viertel der Wohnungsunternehmen (79 %) nennen außerdem die gestiegenen Materialkosten und ebenfalls mehr als drei Viertel (76 %) die gestiegenen Finanzierungszinsen. Darüber hinaus schlagen fehlende Bau- und Handwerkskapazitäten (42 %), Materialengpässe (38 %) und gestiegene Energiekosten (30 %) zu Buche.

Eine ebenso dramatische Lage ergibt die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19 %) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 272.000 Wohneinheiten werden 53.000 weniger erneuert werden können. Von den verbleibenden etwa 219.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (19 %) der Umfang der Maßnahmen bei der Modernisierung deutlich reduziert werden müssen.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14 % und im Folgejahr um weitere 11% sinken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.

Fazit

Der Krisencocktail mit den vier Zutaten Preisanstieg, Materialknappheit, steigenden Finanzierungskosten und dynamischen rechtlichen Rahmenbedingungen führt zu erheblichen Unsicherheiten hinsichtlich der weiteren Entwicklung des Wohnungsunternehmens. Eine klare Folge ist Investitionszurückhaltung für nicht unbedingt notwendige Maßnahmen, zunächst deutlich im Neubau zu erkennen.

Die Situation des Gelsenkirchener Wohnungsmarktes ist jedoch weiterhin durch einen generellen Angebotsüberhang an Mietwohnungen gekennzeichnet. Leerstände sind insbesondere bei nicht modernisierten Wohnungen in schwierigen Lagen deutlich erkennbar. Im Gegensatz hierzu ist eine – zuzugsbedingt – starke Nachfrage nach preiswerten Wohnungen aller Größen zu konstatieren. Der Leerstandsabbau wird lediglich durch die finanziellen Möglichkeiten zur Wohnungsherrichtung begrenzt.

Aus Sicht der Vermieter bildet der zum 01.01.2022 in Kraft getretene Gelsenkirchener Mietspiegel die progressive Mietentwicklung der übrigen Städte des Ruhrgebiets mit einer starken Verzögerung ab. Der hohe Ergebnisdruck, der bei gleichzeitig erheblich steigenden Preisen und dem geringen Mietpotenzial zwangsläufig zu begrenzten Investitionen führte, hat damit ein wenig nachgelassen.

2. Entwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2022

Unter Berücksichtigung der ungünstigen und sich verschlechternden Rahmenbedingungen hat das Geschäftsjahr einen deutlich besseren Verlauf als gedacht genommen. Dies ist zu einem großen Teil auf die motivierte Tätigkeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zurückzuführen und auf die Veränderungen, die durch den Vorstand seit dem Jahr 2020 angestoßen worden sind.

Der Bauverein verbessert seine wirtschaftliche Kraft

Die positive Entwicklung der wirtschaftlichen Kennzahlen hat sich auch im Berichtsjahr 2022 fortgesetzt:

	2019	2020	2021	2022
Sollmiete	4.640,8 TEUR	4.769,5 TEUR	4.908,60 TEUR	5.156,2 TEUR
Sonst. Erträge	137,8 TEUR	264,1 TEUR	136,0 TEUR	111,0 TEUR
Erlösschmälerungen	- 420,0 TEUR	- 450,0 TEUR	- 385,0 TEUR	-374,1 TEUR
Leerstand	114 WE	95 WE	87 WE	77 WE
Vermietete Wohnungen	76 WE	82 WE	74 WE	56 WE

Das Jahr 2022 ist das erste Jahr im Bauverein, in dem der „echte“ Umsatz aus der Hausbewirtschaftung deutlich mehr als 5 Millionen Euro beträgt.

Leider werden diese positiven Schritte durch die hohen Preissteigerungen seit Ende 2021 ein Stück weit aufgezehrt. Diese Preissteigerungen haben sich durch das ganze Jahr 2022 hindurch weiter fortgesetzt.

Der Bauverein investiert

Für Instandhaltung und Neubau/Modernisierung wurden insgesamt 3.797 TEUR (Vorjahr 2.725 TEUR) investiert. Mit Blick auf die geänderten Schwerpunkte, wurden die finanziellen Mittel in die Wohnungen alloziert. Die Ausgaben liegen wegen der verzögerten Fertigstellung unseres Neubaus noch unter unserer Zielsetzung.

Der Bauverein baut wieder

Im September 2021 hat mit der Melanchthonstraße der erste Neubau nach knapp 50 Jahren begonnen. Insgesamt wird der Bauverein hier rd. 3.650 TEUR investieren, um zeitgemäßen Wohnkomfort zu errichten. Am 1. Juni 2023 wird der Neubau bezogen. Zum Bezugstermin sind alle 17 Wohnungen erfolgreich vermietet.

Der Bauverein vermietet

Das Engagement des Teams des Bauvereins hat zu einer nachhaltigen Verringerung des Leerstandes auf 77 WE zum Jahresende geführt. Die durch die Leerstände verursachten Erlösausfälle beginnen zu sinken und erhöhen damit die wirtschaftliche Kraft des Bauvereins. Bei den Neuvermietungen sind durch die konsequente Vereinbarung der Marktmieten die Mieteinnahmen gestiegen. Dies hat zu einem direkten Mehrertrag von rd. 80TEUR (inkl. Nachlauf aus dem Vorjahr) in 2022 geführt.

Der Leerstand ist zurückgegangen und bewegt sich auf dem Niveau des Jahres 2016. Das gesamte Team des Bauvereins wird gemeinsam die Fortsetzung dieses erfolgreichen Weges anstreben.

Der Bauverein spart Energie

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

Der Vorstand hat die Ist-Situation des Gebäudebestandes im Jahr 2022 analysiert.

Zusammengefasst sind folgende Merkmale maßgebend zur Ableitung einer Handlungsstrategie:

I. Die Einteilung der Gebäude des Bauvereins in Gebäudeenergieklassen²

Energieklasse	Skala	Anzahl
C	75 - 100	1
D	100 – 130	17
E	130 – 160	59
F	160 – 200	46
G	200 - 230	3

Maßgebend für die Energieklassen E – G sind fehlende Kellerdeckendämmungen (insbesondere bei Gebäuden mit Stahlbetondecken) und z.T. fehlende Dämmungen der obersten Geschossdecke.

II. Heizungsausstattung

Insgesamt werden 129 Gebäude noch mit insgesamt 845 Gasetagenheizungen beheizt. Von diesen 845 Gasetagenheizungen sind 217 älter als 25 Jahre.

III. Rechtliche Rahmenbedingungen

Im Herbst 2022 gab es die ersten Berichte zu zwei einschneidenden Rechtsänderungen, die tatsächlich in geltendes Recht exekutiert werden sollen (Stand: 4.4.2023). Die Rede ist zum Einen von der EU-Gebäuderichtlinie (kurz: jedes Wohngebäude soll bis 2033 wenigstens in Energieklasse D sein) und zum Anderen das Verbot des Einbaus von Heizungen, die ausschließlich mit fossilen Brennstoffen betrieben werden (es gibt keine technische Alternative zu Gasetagenheizungen in einzelnen Wohnungen).

² Gebäude unter Denkmalschutz sind in der Tabelle nicht enthalten.

Daraus folgt aus Sicht des Vorstandes die klare Handlungsstrategie:

- a) Die energetische Qualität der Gebäude ist bis zum Jahre 2033 wenigstens auf Energieklasse D zu verbessern. Dies betrifft wenigstens 109 Gebäude (zwei Drittel des Gebäudebestands).

- b) Die Heizungsausstattung der Gebäude ist mittelfristig zu zentralisieren. Dabei ist der Anschluss an die Fernwärme zu bevorzugen. Die derzeitige, andere mögliche Lösung von Wärmepumpe, kombiniert mit einer Gaszentralheizung (sogenannte Hybridlösung) ist wirtschaftlich unter den bisherigen Förderbedingungen nicht darstellbar (die Kosten würden sich an Hand einer Modellrechnung mehr als verdreifachen).

Die beiden für die Ableitung einer Handlungsstrategie maßgeblichen Gesetzesvorhaben befinden sich im Moment (Stand 4.4.2023) noch in der Abstimmung. Die Angewohnheit des Gesetzgebers, endgültige Gesetze mit extrem kurzen Vorlaufzeiten zu beschließen erfordern seitens des Vorstandes wahrscheinlich Anpassungen der Strategie.

Der Bauverein verbessert seine Leistungsfähigkeit

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

- Erfüllung gesetzlicher Datenlieferungen (Mikrozensus und Grundsteuererklärungen);
- Einführung eines kennzahlenorientierten Reportings;
- Verbesserung des mobilen Arbeitens mit Einbinden der Telefonanlage und Schaffung einer einheitlichen Arbeitsumgebung;
- Anschaffung eines neuen Servers mit aktuellem Softwarestand.

Im Jahr 2023 werden wir unter anderem die Themen Energiesparen (Heizungszentralisierung, Gebäudeenergieklassen, Geschossdeckendämmung) und Digitalisierung (elektronische Mieterakte, Internetauftritt, Logo) weiter vorantreiben.

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

Das Geschäftsjahr ist aus finanzieller Sicht insgesamt planmäßig verlaufen.

2.1 Mitgliedschaften / Geschäftsguthaben

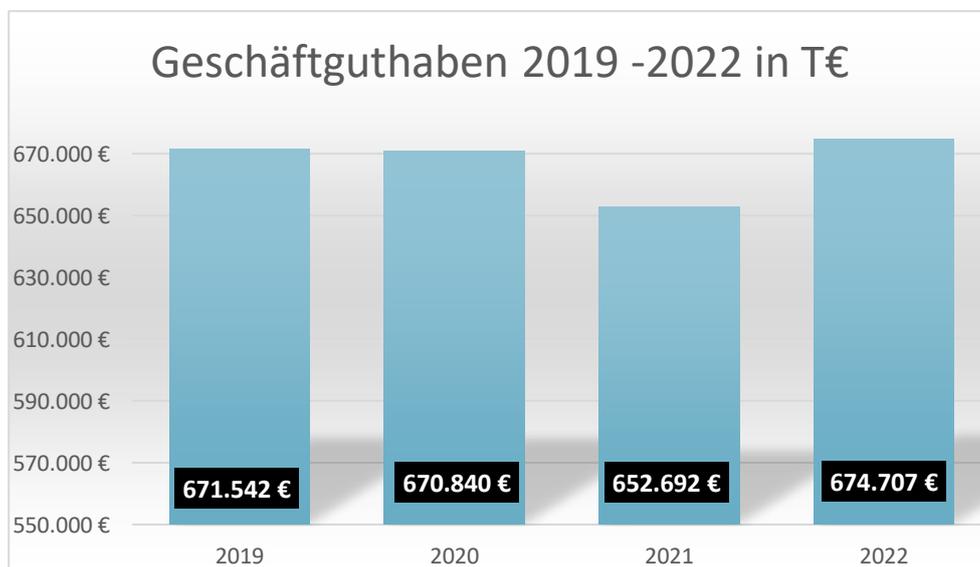
Die Entwicklung der Mitgliedschaften in 2022

Bestand am 01.01.2022	1.147	Mitglieder	3.019	Anteile
Zugänge 2022	60	Mitglieder	138	Anteile
Zugang weitere Anteile			64	Anteile
Abgänge 2022 (inkl. Übertragungen)	58	Mitglieder	138	Anteile
Bestand am 31.12.2022	1.149	Mitglieder	3.083	Anteile

Die Anzahl unserer Mitglieder hat sich im Berichtsjahr um 2 Mitgliedschaften erhöht.

Die Mitgliedschaftsabgänge stellen sich wie folgt dar:

Tod des Mitglieds	13	Mitglieder	45	Anteile
Ausschluss	5	Mitglieder	10	Anteile
Kündigung	39	Mitglieder	81	Anteile
Teilkündigung	0		0	Anteile
Übertragung	1	Mitglied	2	Anteile
Gesamt	58	Mitglieder	138	Anteile



Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich um 22.014,94 € auf 674.707,47 € (652.692,53 € am 31.12.2021).

Mitgliederversammlung 2022

Die 130. (ordentliche) Mitgliederversammlung wurde am 18.05.2022, im Bürgerforum des Hans-Sachs-Hauses (Rathaus) durchgeführt. Es wurde das Geschäftsjahr 2021 beraten und beschlossen.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Oliver Langer begrüßte die Anwesenden und gedachte der verstorbenen Mitglieder des Jahres 2021.

Das Vorstandsmitglied und Geschäftsstellenleiter Dennis Mehlan informierte über den Geschäftsbericht, Jahresabschluss und Bilanz 2021.

Des Weiteren berichtete er über den Mitgliederbestand, die Wohnungswechsel, die Mietenpolitik des BAUVEREINS und über andere bedeutende Entwicklungen und Ereignisse.

Es wurde wie in den Vorjahren eine 4% Brutto-Dividende auf die eingezahlten Geschäftsguthaben vorgeschlagen.

Die Mitgliederversammlung beschließt mit 49 - Ja Stimmen: Den Jahresabschluss 2021, den Geschäftsbericht des Vorstandes und Bericht des Aufsichtsrates, sowie die vorgeschlagene Dividende und Verteilung des Reingewinns.

Seitens der Mitgliederversammlung wurde dem Aufsichtsrat und dem Vorstand die Entlastung erteilt.



Gemäß unserer Satzung endete an diesem Tag die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder: Frau Böhmer, Herr Linka und Herr Möller. Der Aufsichtsratsvorsitzende schlug eine Wiederwahl vor, weitere Vorschläge erfolgten nicht.

In Einzelwahlen wurden Frau Böhmer, Herr Linka und Herr Möller wiedergewählt.

Für Ihre 50 Jährige Mitgliedschaft - wurden die Jubilare zur Ehrung eingeladen.

So wurden im Rahmen der Mitgliederversammlung von Herrn Langer (links) [REDACTED] persönlich auch von Herrn Gerd Richter (rechts) geehrt.



Wohnungsbestand / Wohnungswechsel / Wohnungsbewirtschaftung

Um wie auch in den vorangegangenen Jahren älteren Mitgliedern den Verbleib in Ihren Wohnungen zu ermöglichen, wurden im Geschäftsjahr Bäder altersgerecht und, wenn möglich, barrierearm umgebaut.

Wir bemühen uns, bedarfsgerecht den Wohnraum unserer Genossenschaft an die jeweiligen Bedürfnisse der Nutzer anzupassen und somit den Mitgliedern ein möglichst langes verbleiben in ihren Wohnungen zu ermöglichen.

Die aktive Vermarktung, die schnelle Herrichtung unseres Wohnungsbestandes und ein gutes Mietniveau sind weiterhin unser Ansporn mit dem wir versuchen, auch für jüngere Nutzer attraktiven und modernen Wohnraum anbieten zu können.

2.2 Verwaltungseinheiten

Zum Bilanzstichtag 31.12.2022 wurde der nachfolgende Bestand bewirtschaftet:

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
Wohnungen	996	996	0
Gewerbliche Einheiten	4	4	0
Garagen	172	172	0
Wohnfläche	69.483 qm	69.483 qm	0 qm

Für den gesamten Wohnungsbestand besteht keine Belegungsbindung.



**Neue Fassaden an unseren Häusern Ruhrstr. 31 - 45 und Franz-Bielefeld-Str. 39
verschönern unseren Bestand in Gelsenkirchen Schalke**

Im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages vom 01.09.1991 führen wir weiterhin die Mitgliederbetreuung, sowie die Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes der „Eigenhaus“ Baugenossenschaft Gelsenkirchen eG aus.

„Eigenhaus“		
Wohnungen	86	
Gewerbliche Einheiten	10	
Garagen	34	
Mitglieder	148	



Frontseite Nikolaus-Groß-Str. 10-12

2.3 Wohnungswechsel

Im Vergleich zum Vorjahr sank die Anzahl der Wohnungswechsel von 74 auf 56 Wohnungen. Die Fluktuationsquote sank damit auf erfreuliche 5,64 %.

Da für uns als Wohnungsgenossenschaft jeder Mieterwechsel mit Fluktuationskosten verbunden ist, ist dies eine aus unserer Sicht gute Nachricht. Aus Sicht der Nutzer bedeutet eine geringere Fluktuation in der Regel, dass a) eine neue Wohnung auf dem Wohnungsmarkt schwierig zu finden ist oder b) die Marktmieten so stark gestiegen sind, dass der Verbleib in der bisherigen Wohnung wirtschaftlich vernünftiger erscheint.



Zum Bilanzstichtag 31.12.2022 waren 77 Wohnungen (Vorjahr 87) nicht vermietet. Dies entspricht einer Quote von 7,75 % (Vorjahr 8,74 %). Die Leerstände befinden sich in einem überwiegend sanierungsbedürftigen Zustand. Zum Abbau der Leerstände wird erheblich in die Sanierung der Wohnungen investiert. Durch die notwendig 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 31.12.2022 sind durch den Leerstand von Wohnungen und Mietminderungen Ausfälle in Höhe von 374,1 TEUR (Vorjahr 385,0 TEUR) entstanden.

2.4 Mieten / Betriebskosten

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um 258,8 TEUR auf 4.782,1 TEUR und setzten sich wie folgt zusammen:

	2022	2021	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Sollmieten	3.860,6	3.694,2	166,4
Umlagen	1.295,6	1.214,4	81,2
Erlösschmälerungen	-374,1	-385,3	11,2
Summen	4.782,1	4.523,3	258,8

Die Erhöhung der Sollmieten um 166,4 TEUR basiert auf:

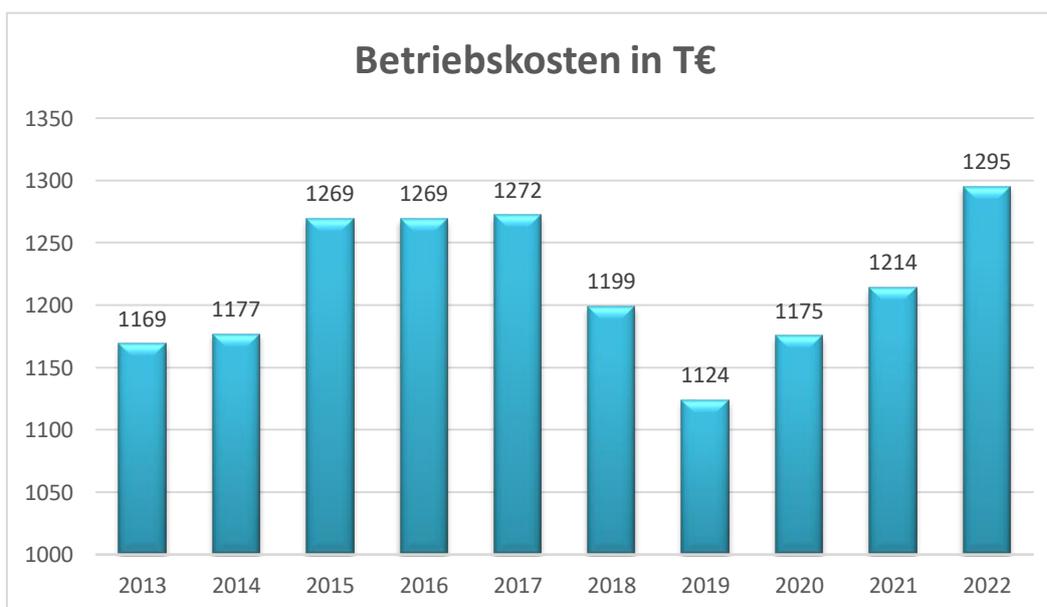
- Mietanpassungen an Vergleichsmieten im Rahmen der Neuvermietung,
- Ganzjährige Auswirkung der Mietanpassungen aus dem Vorjahr.

Die Sollmieten für den Wohnungsbestand betragen im Dezember 2022 durchschnittlich 4,59 €/ qm nach 4,43 €/ qm im Vorjahr.

Die Mietpreisbildung erfolgt nach den allgemeinen miethpreisrechtlichen Bestimmungen.

Betriebskosten 2022

Im Berichtsjahr haben sich die Betriebskosten um 81,2 TEUR erhöht. Insgesamt sind Aufwendungen in Höhe von 1.295,6 TEUR (Vorjahr 1.214,4 TEUR) entstanden.



Der Mehraufwand resultiert im Wesentlichen aus 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 2.495,5 TEUR (Vorjahr 2.225 TEUR) angefallen.

Mit 1.342 TEUR 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.

	2022	2021
Bauleistungen gesamt	3.797 TEUR	2.745 TEUR
Wohnungsherrichtung	1.342 TEUR	1.032 TEUR
Liebfrauenstraße 7	0	305 TEUR
Fassadensanierung Ruhrstraße (2022: Ruhrstraße 35-45; 2021: F.-Bielefeld-Straße 39, Ruhrstr. 31, 33)	468 TEUR	250 TEUR
Pierenkemperstraße Kellerhölse/ Hauseingangstüren	56 TEUR	20 TEUR
Neubau Melanchthonstraße	1.301,5 TEUR	520 TEUR
Reparaturen/ Sonstiges	629,5 TEUR	600,3 TEUR
Versicherungsleistungen	0	17,7 TEUR

Bis zum Jahresende 2022 wurden insgesamt 41 Wohnungen modernisiert. Dies geschah auch in Zusammenarbeit mit Generalunternehmern.





Im Quartier Schalke wurden, nach den Häusern Franz-Bielefeld-Straße 39 und Ruhrstraße 31, 33, die Fassade der Häuser Ruhrstraße 35 – 45 im nächsten Bauabschnitt aufgewertet. Seit der Maßnahme erstrahlt der Straßenzug in neuem Glanz. Insgesamt wurden 468 TEUR verausgabt. Durch den Stadtumbau haben wir seitens der Stadt Gelsenkirchen einen Zuschuss in Höhe von rd. 20 TEUR erhalten.

Um den Instandhaltungstau im Bereich der Kellerhalssanierungen zu verringern, wurde die im Jahr 2021 begonnene Sanierung der Kellerhölse und Erneuerung der Hauseingangstüren im Bereich der Pierenkemperstraße abgeschlossen.



Gerne wurden wir auch bei Badsanierungen tätig, insbesondere, wenn Mitglieder aufgrund Ihres Gesundheitszustandes durch entsprechende Anträge bei der Pflegekasse die Notwendigkeit zum Umbau vom Wannen- zum Duschbad nachwiesen. Der Umbau im bewohnten Zustand ist allerdings mit Beeinträchtigungen während der Umbauphase verbunden. Als günstig erweist sich dabei die Bereitschaft von Angehörigen, eine Unterbringung außerhalb der umgebauten Wohnung anzubieten.

Neubau Melanchthonstraße

Die Bautätigkeit an unserem Neubau lief im Berichtsjahr weiter.

Die im Berichtsteil erläuterten Turbulenzen mit Materialengpässen und Lieferschwierigkeiten, sowie der Handwerkermangel haben leider ihren Schatten auf unseren Neubau geworfen. Die Fertigstellung hat sich um mehrere Monate auf den 1.6.2023 verschoben.

Erfreulicherweise sind sämtliche Wohnungen zum Bezugstermin vermietet.

Als einen angenehmen Zwischenschritt haben wir zum Abschluss des Rohbaus ein Richtfest am 8.6.2022 gefeiert.



2.6 Organisation / Verwaltung

Für die Genossenschaft waren in 2022 neben einem hauptamtlichen und zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern vier kaufmännische Angestellte in Vollzeit und zwei Mitarbeiterinnen in Teilzeit tätig. Die Vergütung der Mitarbeiter der Genossenschaft erfolgte tarifgetreu auf der Grundlage des Mantel- und Vergütungstarifvertrages der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für den im Geschäftsjahr 2022 gezeigten Einsatz.

Im Berichtsjahr wurden die technischen Möglichkeiten mit Blick auf Datensicherheit, Digitalisierung der Arbeitsprozesse und für die Verbesserung des mobilen Arbeitens verbessert. Dazu wurden Server und Software neu angeschafft, ein modernes Datensicherheitskonzept entwickelt und umgesetzt sowie Laptops angeschafft. Die Anbindung der Laptops an die Telefonanlage stellen die Erreichbarkeit sicher.

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.

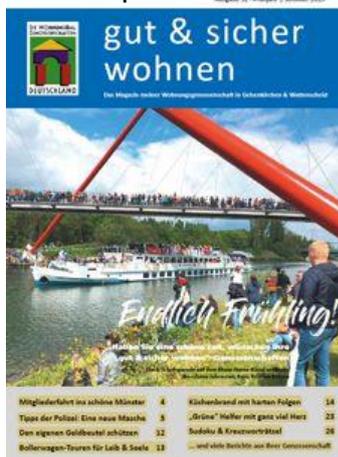
20 % Ermäßigung auf die Grundmiete erhalten Studenten, Azubis und Schüler auf ausgewählte Wohnungen für die Dauer des Studiums (maximal 5 Jahre) und die Dauer der Ausbildung (maximal 3 Jahre).

Maßnahmen zum Einbruchsschutz 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 Frau Katharina Polonski vom Diakoniewerk Gelsenkirchen und Wattenscheid in bewährter Weise für neutrale Beratungen, Information, Hilfestellung sowie die Vermittlung unterschiedlichster Dienste zur Verfügung. (siehe unten)

Die Kooperation mit den Gelsenkirchener Wohnungsgenossenschaften wird fortgesetzt.



Fr. Polonski
Tel: (0151 - 14 31 50 10)

2.7 Vermögens- und Finanzlage

Zur Beurteilung der Bilanzstruktur werden die Zahlen der Bilanz zum 31.12.2022 den vergleichbaren Vorjahreszahlen gegenübergestellt. Danach ergibt sich folgendes Bild:

Vermögenslage						
	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	
Vermögen						
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,3	0,00%	0,5	0,00%	0	
Sachanlagen	16.063	84,85%	14.446	90,30%	1617	
	16.063	84,85%	14.447	90,30%	1617	
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten						
kurzfristig						
Unfertige Leistungen/Vorräte	1.283	6,77%	1.249	7,80%	34	
Flüssige Mittel	1.518	8,02%	278	1,70%	1240	
Übrige Aktiva	68	0,36%	30	0,20%	38	
	2.869	15,15%	1.557	9,70%	1312	
Gesamtvermögen	18.932	100,00%	16.004	100,00%	2928	
	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	
Kapital						
Eigenkapital						
langfristig						
Geschäftsguthaben	675	3,57%	652	4,10%	23	
Ergebnisrücklagen	4.993	26,38%	4.727	29,50%	266	
unvert. Bilanzgewinn VJ			0			
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	282	1,49%	262	1,60%	20	
	5.950	31,44%	5.641	35,20%	309	
kurzfristig						
Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder und Dividende	29	0,16%	69	0,40%	-40	
	5.979	31,60%	5.710	35,60%	269	
Fremdkapital						
langfristig						
Pensionsrückstellungen	170	0,90%	172	1,10%	-2	
Darlehen ohne Zins- und Tilgung	11.275	59,56%	8.721	54,50%	2554	
	11.445	60,46%	8.893	55,60%	2552	
kurzfristig						
Rückstellungen	55	0,30%	18	0,10%	37	
Erhaltene Anzahlungen	1.250	6,61%	1.184	7,40%	66	
übrige Verbindlichkeiten	203	1,08%	199	1,20%	4	
	1.508	7,99%	1.401	8,70%	107	
Gesamtkapital	18.932	100,05%	16.004	99,90%	2928	

Finanzlage

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>Veränderung</u>
	T €	T €	T €
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	16.063	14.447	1616
Finanzierungsmittel	<u>17.394</u>	<u>14.534</u>	<u>2860</u>
Über-/Unterdeckung	<u>1331</u>	<u>87</u>	<u>1244</u>
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	1.518	278	1240
übrige Vermögenswerte	<u>1.351</u>	<u>1.279</u>	<u>72</u>
	2.869	1.557	1312
Verbindlichkeiten	<u>1.538</u>	<u>1.470</u>	<u>68</u>
Stichtagsliquidität (Netto Geldvermögen)	<u>1331</u>	<u>87</u>	<u>1244</u>

Am 31.12.2022 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

2.8 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2022 hat wirtschaftlich mit einem Jahresüberschuss von 313 TEUR abgeschlossen. Die Details ergeben sich aus der Gewinn- und Verlustrechnung auf Seite 34.

2.9 Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2022 folgende Gewinnverwendung vor:

Bilanzgewinn 2022	€ 281.882,70
Ausschüttung einer Brutto-Dividende von 4,0 % auf dividendenberechtigte Geschäftsguthaben (lt. Dividendenberechnung Aareon AG)	€ 26.325,79
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	€ 255.556,91

Zusammenfassung / Schlussbemerkung

Nach dem Ablauf des Geschäftsjahres 2022 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 der Erlösausfälle und Fluktuation, der Rückstandsentwicklung sowie die Finanzierung und Ausführung der lfd. 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. Der Ausfall von Nutzungsgebühren durch Leerstand, Vermietungsschwierigkeiten oder Zahlungsprobleme unserer Nutzer wirkt sich negativ auf die Ertragslage aus.

Es ist nach unserer Einschätzung davon auszugehen, dass sich die ungünstigen Rahmenbedingungen in Gelsenkirchen mittelfristig nicht ändern. Angesichts einer überdurchschnittlich hohen Arbeitslosenquote ist mit geringen Mietpreissteigerungen zu rechnen.

Die durch Zuzüge nach Gelsenkirchen gestiegene Nachfrage wirkt belebend auf unser Vermietungsgeschäft.

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 erneute Verständnis unserer Mitglieder bei der Ausführung der vielfältigen Baumaßnahmen.

Gelsenkirchen, 19. April 2023

DER VORSTAND

(Mehlan)

(Richter)

(Ullrich)

B I L A N Z

zum

31.12.2022

GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG
2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
P A S S I V A			
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	28.709,36		68.151,99
verbleibenden Mitglieder	674.707,47		652.692,53
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	703.416,83	1.300,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		782.173,93	750.853,62
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr: 31320,31			29099,39
Bauerneuerungsrücklage		1.060.143,23	1.060.143,23
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 0,00			0
Andere Ergebnisrücklagen		3.150.546,13	2.915.707,76
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 234.838,37			0
Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr		0,00	0,00
Jahresüberschuss	313.203,01		290.993,89
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-31.320,31		-29.099,39
Bilanzgewinn		281.882,70	261.894,50
Eigenkapital insgesamt		5.978.162,82	5.710.743,63
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	169.807,00		171.514,00
Sonstige Rückstellungen	55.082,34	224.889,34	17.500,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.262.213,20		5.981.852,06
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.012.657,94		2.739.242,38
Erhaltene Anzahlungen	1.250.323,45		1.183.880,38
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.843,75		33.857,37
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	156.603,01		141.091,48
Sonstige Verbindlichkeiten	10.681,82	12.724.323,17	24.484,53
davon aus Steuern: € 2252,56)			-(1.475,59)
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.874,95	
Bilanzsumme		18.932.250,28	16.004.165,83

Gewinn- und Verlustrechnung			
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung		4.782.073,00	4.523.314,76
- aus Lieferungen und Leistungen		40.319,50	39.000,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		34.546,17	123.164,26
Sonstige betriebliche Erträge		76.748,15	117.308,93
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.827.112,41	2.670.355,92
Rohergebnis		2.106.574,41	2.132.432,03
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	407.391,16		452.019,70
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 15.304,64	113.275,80	520.666,96	93.389,79
			-(8.925,64)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		692.870,38	703.198,27
Sonstige betriebliche Aufwendungen		195.318,33	217.910,83
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: 3.025,00 €		219.079,92	207.757,89
			-(3.875,00)
Ergebnis nach Steuern		478.638,82	458.155,55
Sonstige Steuern		165.435,81	167.161,66
Jahresüberschuss		313.203,01	290.993,89
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		31.320,31	29.099,39
Bilanzgewinn		281.882,70	261.894,50

Anhang des Jahresabschlusses 2022

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 in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRuG).

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach Gesamtkostenverfahren entspricht den Bestimmungen der Formblattverordnung in der Fassung vom 16.10.2020 für Wohnungsunternehmen.

Die Genossenschaft ist ein kleines Unternehmen im Sinne des § 267 HGB. Von den Erleichterungsvorschriften der §§ 274 und 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 und außerplanmäßige Abschreibungen (sowie unter Beibehaltung der zum 31.12.2009 bestehenden niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätzen gemäß Art 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB) 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 keine eigenen Planungs- und Regiebetriebsleistungen, angemessene Teile der Gemeinkosten sowie Verwaltungskosten in die (nachträglichen) Herstellungskosten 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 € und 840 € 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. Erkennbare Risiken bei Mietforderungen wurde im Wege der Einzelbewertung Rechnung getragen sowie Wertberichtigungen gebildet.

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 1,47 % zum 31.12.2022 zugrunde gelegt; Rentenanpassungen in Höhe von 1,50 % wurden berücksichtigt.

Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB beträgt 3.454,00 €.

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 € 1.283.242,52 (Vorjahr € 1.248.696,35).

Es bestehen keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr.

Im Jahr 2022 konnte die Mitgliederversammlung für das vergangene Geschäftsjahr 2021 wieder 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 sowie 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.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2022 sowie die zur Sicherheit gewährten Pfand- o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Art der Verbindlichkeit	insgesamt		Restlaufzeit				Sicherheit	
					davon		gesichert	durch
			bis zu 1 Jahr	> 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre		
	Vorjahr	Vorjahr	Vorjahr	Vorjahr	Vorjahr	Vorjahr		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.262.213,20 € 5.981.852,06 €	413.349,62 € 307.910,45 €	8.848.863,58 € 5.673.941,61 €	2.703.664,78 € 1.171.668,94 €	6.145.198,80 € 4.502.272,67 €	9.262.213,20 € 5.981.852,06 €		Grundpfandrecht Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.012.657,94 € 2.739.242,38 €	99.512,41 € 141.078,33 €	1.913.145,53 € 2.598.164,05 €	427.844,95 € 612.947,39 €	1.485.300,58 € 1.985.216,66 €	2.012.657,94 € 2.739.242,38 €		Grundpfandrechte Grundpfandrechte
erhaltene Anzahlungen	1.250.323,45 € 1.183.880,38 €	1.250.323,45 € 1.183.880,38 €	- € - €	- € - €	- € - €	- € - €		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.843,75 € 33.857,37 €	31.843,75 € 33.857,37 €	- € - €	- € - €	- € - €	- € - €		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	156.603,01 € 141.091,48 €	156.603,01 € 141.091,48 €	- € - €	- € - €	- € - €	- € - €		
sonstige Verbindlichkeiten	25.419,21 € 24.485,48 €	25.419,21 € 24.485,48 €	- € - €	- € - €	- € - €	- € - €		
Gesamtbetrag	12.739.060,56 €	1.977.051,45 €	10.762.009,11 €	3.131.509,73 €	7.630.499,38 €	11.274.871,14 €		
Gesamtbetrag Vorjahr	10.104.409,15 €	1.832.303,49 €	8.272.105,66 €	1.784.616,33 €	6.487.489,33 €	8.721.094,44 €		

Anlagengitter zum 31.12.2022													
Entwicklung des Anlagevermögens													
		AK/HK	Zugänge	Abgänge	Umb.	Zuschreibg.	AK/HK	kumul. Afa	Abschreibung	Afa Abgänge	kum. Afa	Buchwert	Buchwert
		01.01.2022	2022	2022	2022	2022	31.12.2022	01.01.2022	2022	2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
immaterielle Vermögensgegenstände		14.247,29 €	- €	- €	- €	- €	14.247,29 €	13.806,90 €	146,80 €	- €	13.953,70 €	293,59 €	440,39 €
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		35.741.550,90 €	978.809,79 €	- €	- €	- €	36.720.360,69 €	21.871.524,39 €	678.811,55 €	- €	22.550.335,94 €	14.170.024,75 €	13.870.026,51 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u.a.bauten		345.241,51 €	- €	- €	- €	- €	345.241,51 €	295.149,26 €	- €	- €	295.149,26 €	50.092,25 €	50.092,25 €
technische Anlagen und Maschinen		27.274,70 €	- €	- €	- €	- €	27.274,70 €	26.842,64 €	111,90 €	- €	26.954,54 €	320,16 €	432,06 €
BGA		70.920,98 €	28.464,14 €	- 3.539,47 €	- €	- €	95.845,65 €	63.995,07 €	13.800,13 €	- 3.539,47 €	74.255,73 €	21.589,92 €	6.925,91 €
Bauvorbereitungskosten		519.440,44 €	1.301.417,26 €		- 1.817.257,70 €	- €	3.600,00 €	- €	- €	- €	- €	3.600,00 €	519.440,44 €
Anlagen im Bau		- €	- €	- €	1.817.257,70 €	- €	1.817.257,70 €	- €	- €	- €	- €	1.817.257,70 €	- €
Summe Sachanlagen		36.704.428,53 €	2.308.691,19 €	- 3.539,47 €	- €	- €	39.009.580,25 €	22.257.511,36 €	692.723,58 €	- 3.539,47 €	22.946.695,47 €	16.062.884,78 €	14.446.917,17 €
Anlagevermögen insgesamt		36.718.675,82 €	2.308.691,19 €	- 3.539,47 €	- €	- €	39.023.827,54 €	22.271.318,26 €	692.870,38 €	- 3.539,47 €	22.960.649,17 €	16.063.178,37 €	14.447.357,56 €

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 01.01.2022	1.147	Mitglieder	3.019	Anteile
Zugänge 2022	60	Mitglieder	138	Anteile
Zugang weitere Anteile			64	Anteile
Abgänge 2022 (inkl. Übertragungen)	58	Mitglieder	138	Anteile
Bestand am 31.12.2022	1.149	Mitglieder	3.083	Anteile

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr von T€ 652,7 um T€ 22 auf T€ 674,7 erhöht.

Eine Nachschusspflicht für die Mitglieder besteht nicht.

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 6 Arbeitnehmer ohne Mitglieder des Vorstandes beschäftigt (davon 2 Teilzeitbeschäftigte).

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

3. Mitglieder des Vorstandes:

Dennis Mehlan, Gerd Richter, Claus Ullrich (seit 01.10.2022)

4. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Andrea Baudach
Martina Böhmer
Oliver Langer
Harald Linka
Thomas Möller

Vorsitzender
stellvertretender Schriftführer
stellvertretender Vorsitzender und Schriftführer

Gründung: 9. Mai 1902

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

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

Gelsenkirchen, 19. April 2023

DER VORSTAND

(Mehlan)

(Richter)

(Ullrich)