

# Bericht über das Geschäftsjahr 2023

---

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
GEDENKTAFEL	3
ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	5
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	6
BERICHT DES VORSTANDES	7
1. Vorbemerkungen	7
2. Entwicklung der Baugenossenschaft im Geschäftsjahr 2023	13
2.1 Mitgliederentwicklung	14
2.2 Wohnungsbestand/ Wohnungsbewirtschaftung/ Wohnungswechsel	15
2.3 Mieten/ Betriebskosten	16
2.4 Verwaltungstätigkeit	16
2.5 Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns	17
ZUSAMMENFASSUNG/SCHLUSSBEMERKUNG	18
JAHRESABSCHLUSS 2023	
1. Bilanz zum 31.12.2023	19
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023	22
3. Weitere Angaben nach HGB für Kleinstkapitalgesellschaften (§267a HGB)	23
ANLAGE	24



*„Eigenhaus“*

BAUGENOSSENSCHAFT GELSENKIRCHEN EG

Mit Dank und Anerkennung für die genossenschaftlichen  
Verdienste und zum ehrenden

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

unserer verstorbenen Mitglieder



## Organe der Genossenschaft

### AUFSICHTSRAT

gewählt bis:

Kurt <b>Ruthe</b> - 1. Vorsitzender -	2025
Hermann Josef <b>Endlein</b> - stell. Schriftführer -	2024
Thomas <b>Mohr</b>	2024
Christoph <b>Rassmann</b> - stell. Aufsichtsratsvorsitzender -	2024
Jürgen <b>Simon</b> - Schriftführer-	2025

### VORSTAND

Gabriele <b>Holthaus</b>	- bestellt bis 25.10.2024 -
Georg <b>Mailinger</b>	- bestellt bis 24.10.2024 -
Joachim <b>Wirth</b>	- bestellt bis 30.09.2028 -

## Bericht des Aufsichtsrates

Im Berichtsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat seine ihm gemäß Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben durch Überwachung und Förderung der Geschäftsführung des Vorstandes wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat sich regelmäßig und umfassend über die Geschäftstätigkeit informiert. Gemeinsam mit dem Vorstand wurden in 6 Sitzungen die Geschäftspolitik und die Lage der Genossenschaft beraten. Die erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst und umgesetzt.

Kontinuierlich befasst sich der Aufsichtsrat mit der Entwicklung leerstehender Objekte sowie mit den in diesen Objekten durchzuführenden Reparatur- und Modernisierungsmaßnahmen sowie mit der Liquiditätsslage.

Ein weiterer Schwerpunkt im Berichtsjahr lag auf Überlegungen im Zusammenhang mit der geplanten Verschmelzung der Eigenhaus Baugenossenschaft Gelsenkirchen eG mit dem Bauverein Gelsenkirchen eG.

Der durch den Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 aufgestellte Jahresabschluss wurde dem Aufsichtsrat in der Sitzung am 09.04.2024 vorgelegt und erläutert. Nach eingehender Prüfung und Aussprache stimmte der Aufsichtsrat dem vorgelegten Jahresabschluss zu. Den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns hat der Aufsichtsrat geprüft und einstimmig beschlossen, dem Vorschlag zu folgen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung:

- 1.) den vorliegenden Jahresabschluss zum 31.12.2023 festzustellen,
- 2.) den ausgewiesenen Bilanzgewinn 2023 in Höhe von 47.442,87 EUR  
wie folgt zu verwenden:
  - a) Ausschüttung einer 4 %igen Dividende in Höhe von 1.829,88 EUR
  - b) Zuweisung zur freien Rücklage in Höhe 45.612,99 EUR,
- 3.) dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und dem Bauverein Gelsenkirchen eG für die gute und erfolgreiche Zusammenarbeit sowie den Mitgliedern für das im Geschäftsjahr 2023 entgegengebrachte Vertrauen.

Gelsenkirchen, den 10.04.2024

Kurt Ruthe  
- 1. Vorsitzender -

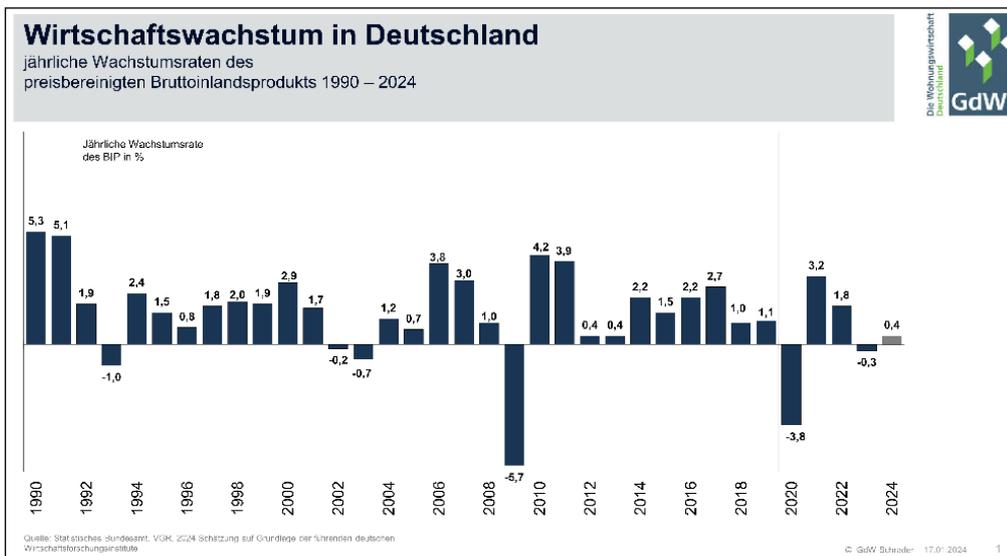
## D. Bericht des Vorstandes

### 1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.



Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November 2023 müssen sich die Wirtschaft und Bürger für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen. Denn dem Bund ist es nun verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten. Die Kürzungen der öffentlichen Subventionen und die Verunsicherung dürften die privaten Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen deutlich schmälern. Die Alternative, am staatlichen Konsum durch eine Reduzierung der Transferleistungen zu sparen, wird nicht einmal diskutiert.

Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gänge. Mit dem Anstieg der realen Lohneinkommen legten auch die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse

konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen.

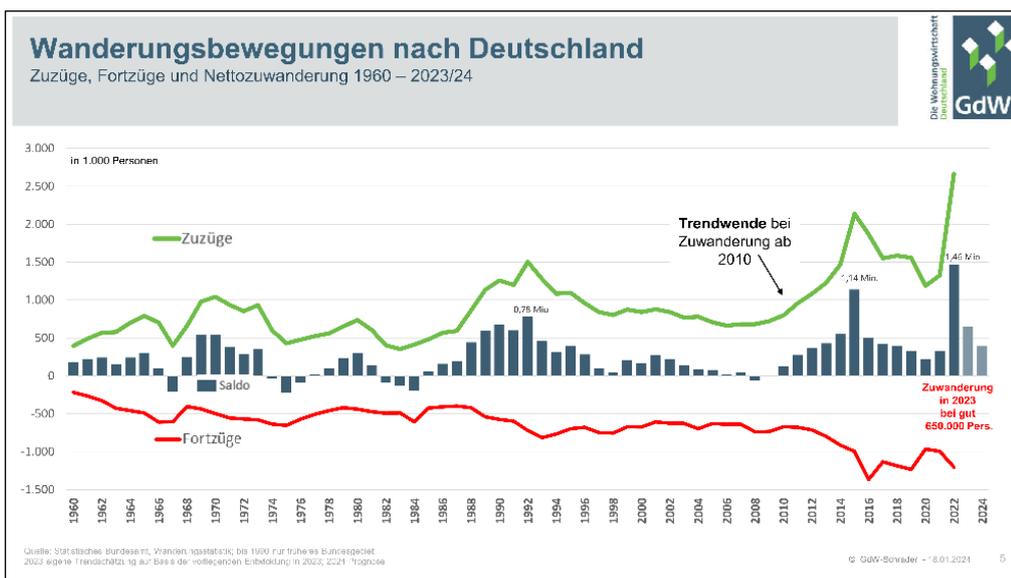
## Hohe Nettozuwanderung führt zu neuem Rekord an Beschäftigten, Fachkräftemangel dauert an

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang trotz den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Drei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit bereits im Jahr 2022 kräftig gestiegen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7% oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung.

Trotz des weiteren Beschäftigungsaufbaus ist die schwache Konjunktur nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorüber gegangen. Zwar zählte 2023 zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung dennoch erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 191.000 auf 2.609.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg gegenüber Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg wird das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte schrumpfen.<sup>1</sup> Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen bislang von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.



1 IAB (2023): Konjunkturflaute dämpft den Arbeitsmarkt, IAB-Kurzbericht 18|2023. Nürnberg.

Insgesamt kamen im Jahr 2023, die Nettozuwanderung ukrainischer Kriegsflüchtlinge eingerechnet, nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes rund 650.000 bis 700.000 Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung deutlich geringer als im Vorjahr (2022: 1,5 Mio.) aber deutlich höher als im Durchschnitt des letzten Jahrzehnts.

### **Private Konsumausgaben, Staatskonsum und Bauinvestitionen gingen deutlich zurück**

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr und lagen damit weiter unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-2,1 %). Mit einem Anteil von knapp 51 % stellen die privaten Konsumausgaben das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar. Der neuerliche Rückgang dürfte vor allem auf die hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Die steigenden Preise führten zu einem deutlichen Reallohnverlust der privaten Haushalte. Zwar sind die Löhne und Gehälter durch hohe Tarifabschlüsse und die steuer- und abgabenfreie einmalige Inflationsausgleichsprämie im zweiten und dritten Quartal 2023 erstmals seit drei Jahren wieder stärker gestiegen als die Inflation. Die zurückliegenden Reallohnverluste konnten allerdings bei weitem nicht ausgeglichen werden.

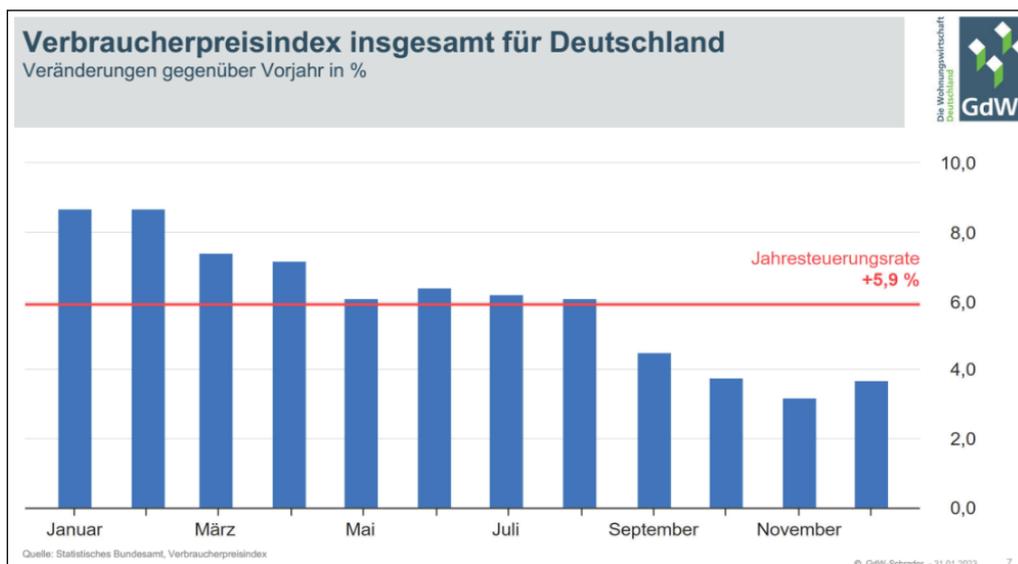
Vom Rückgang des privaten Konsums waren vor allem die Bereiche betroffen, in denen die Preise im Jahresverlauf entweder auf dem hohen Niveau des Vorjahres verharrten oder sogar noch weiter anstiegen. Das gilt insbesondere für Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, für die im Jahr 2023 preisbereinigt deutlich weniger ausgegeben wurde als im Vorjahr (-4,5 %).

Die Ausgaben für Wohnung, Wasser, Strom, Gas u.a. Brennstoffe sanken in ihrer Summe 2023 preisbereinigt leicht um 0,6 %. Dies ist bei deutlich steigenden Energiekosten vor allem dem Umstand zu verdanken, dass die Nettokaltmieten in sehr viel geringerem Umfang gestiegen sind (+2,1 %) als die allgemeine Teuerung (+5,9 %), also deutlich preisdämpfend wirkten.

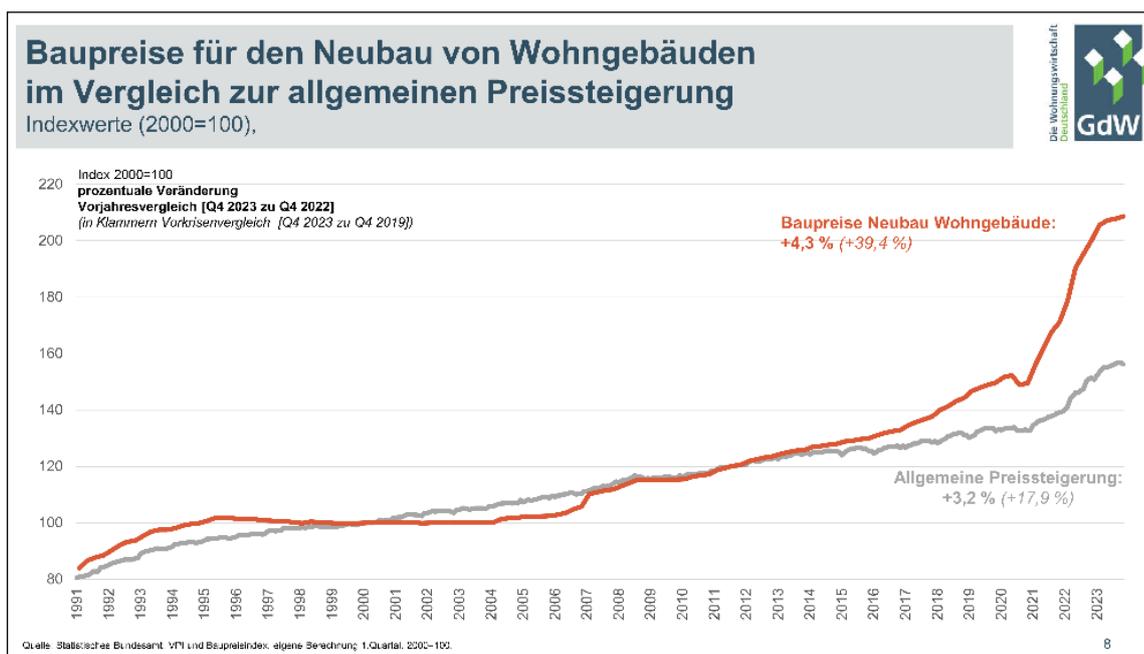
Demgegenüber nahmen die Konsumausgaben der privaten Haushalte für Verkehr im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,4 % zu. Darin enthalten sind beispielsweise Autokäufe und Ausgaben für Verkehrsdienstleistungen. Auch für Freizeit, Unterhaltung und Kultur (+1,3 %) gaben die privaten Haushalte mehr aus als im Vorjahr, was sich zum Beispiel in höheren Ausgaben für Pauschalreisen zeigte.

### **Inflation sinkt, Entwicklung der Baupreise leicht gebremst auf hohem Niveau**

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %). Die historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des 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 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 4,3 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.



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

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im 4. Quartal 2023 um 6,6 % über denen des Vorjahresmonats.

Obwohl sich die Preisdynamik im vergangenen Jahr damit in einigen Bereichen deutlich abgeschwächt hat, bleibt das Niveau weiterhin hoch. Durch die schwindende Nachfrage ist die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken und lag im Hochbau zum Jahresende 2023 unterhalb der 70-Prozent-Marke. Dies mindert zusammen mit nachlassenden Materialpreisen den Preisdruck. Die Baupreise dürften nach drei Jahren enormer Anstiege im Jahr 2024 erstmals wieder etwas zurückgehen. Darauf weisen auch die Preis-erwartungen der Bauunternehmen hin.

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

Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 % zurückgegangen.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Erst zum Jahresende 2023 zeigen die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit 2,8 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche Bau zeigte sich 2023 mit einem nur geringen Rückgang (-0,2 %) weitgehend stabil. Der gewerbliche Bau schrumpfte um 1,2 %. Insgesamt blieb der Nichtwohnungsbau auch 2023 im Vorjahresvergleich deutlich im Minus (-1,0 %).

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die bisher nicht ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte in den vergangenen drei Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Angesichts der deutlich sinkenden Inflationsraten im Euroraum hat die Geldpolitik der EZB aber ihren Zinsgipfel wohl erreicht. Im Sommer/Herbst des kommenden Jahres erwarten Experten eine erste Leitzinssenkung. Die Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte dürften dann bis Mitte 2025 allmählich auf etwa die Hälfte des heutigen Niveaus sinken. Baupreis- und Zinsreduktion werden damit die Bedingungen für Bauinvestitionen nur langsam schrittweise verbessern.

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

### **Wohnungsbaugenehmigungen brechen weiter ein**

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

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen.

### **Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig**

Im Jahr 2023 wurden voraussichtlich 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlussspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 %). Für die Jahre 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.

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

## **Fazit**

Das unsichere Umfeld für Wohnungsunternehmen hat sich im Jahr 2023 weiter destabilisiert. Dafür sind neben externen Faktoren die unzuverlässigen rechtlichen Rahmenbedingungen ursächlich. Die Diskussionen rund um die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes zum 1.1.2024 national und der EU-Gebäuderichtlinie pannational erschwerten die Investitionsplanung des Jahres und auch der Folgejahre. Dazu kam eine schaukelartige Förderung von energiesparenden Maßnahmen, die abwechselnd eingeführt und dann kurzerhand abgeschafft wurden. Die Halbwertszeit und Verbindlichkeit politischer Entscheidungen können nur als kurzzeitig bewertet werden. Damit inkompatibel ist der langfristige Amortisationszeitraum von wohnungswirtschaftlichen Investitionen.

Eine klare Folge ist Investitionszurückhaltung für nicht unbedingt notwendige Maßnahmen zu erkennen, sowohl im Neubau und auch in der Modernisierung.

Die Situation des Gelsenkirchener Wohnungsmarktes profitiert mittels einer deutlich besseren Nachfragesituation von den hohen Zuwanderungsraten. Jedoch lässt sich der Investitionsrückstau der Jahre vor 2020 - und damit der Leerstandsabbau – wegen dem erforderlichen Mittelaufwand nur langsam auflösen.

Aus Sicht der Vermieter bildet der zum 1.1.2022 in Kraft getretene und zum 1.1.2024 fortgeschriebene 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.

Insgesamt ist die Lage wegen der vielen Unsicherheiten herausfordernd, jedoch beherrschbar. Gleichwohl gilt es, notwendige Anpassungen schnell und mit Augenmaß vorzunehmen.

## **2. Entwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2023**

Kurz zusammengefasst haben folgende Punkte die Entwicklung des Unternehmens im Jahr 2023 beeinflusst:

Die Fluktuation ist mit erfreulicherweise 6 Wohnungen auf dem gleichen Stand wie im Vorjahr verblieben.

Für die notwendige Instandhaltung unseres Hausbesitzes sind 45 TEUR und für die Modernisierung 121,9 TEUR angefallen. Die Gesamtaufwendungen von 166,9 TEUR liegen im Rahmen unserer Zielsetzung.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 47 TEUR ab und ist insgesamt planmäßig verlaufen.

Im Geschäftsjahr 2023 ist der Abschluss der Wertverbesserung der Häuser Nikolaus-Groß-Straße 8 - 12 erfolgt. Die Arbeiten am letzten Haus Nikolaus-Groß-Str. 8 starteten im Mai 2023 und wurden im August 2023 mit dem Anstrich der Fassaden abgeschlossen.

## 2.1 Mitgliederentwicklung

Die Anzahl unserer Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr verringert.  
Die Entwicklung der Mitgliedschaften in 2023:

<b>Bestand am 01.01.2023</b>	<b>148 Mitglieder mit</b>	<b>176 Anteilen</b>
Zugänge	4 Mitglieder mit	4 Anteilen
Abgänge	2 Mitglieder mit	2 Anteilen
<b>Bestand am 31.12.2023</b>	<b>150 Mitglieder mit</b>	<b>178 Anteilen</b>

Die Ursachen für die Abgänge an Mitgliedschaften sind wie folgt begründet:

Kündigung der Mitgliedschaft	2 Mitglieder mit	2 Anteilen
Tod des Mitglieds	0 Mitglieder mit	0 Anteilen
Übertragung	0 Mitglieder mit	0 Anteilen
Ausschluss	0 Mitglieder mit	0 Anteilen
<b>Gesamt</b>	<b>2 Mitglieder mit</b>	<b>2 Anteilen</b>

Die Zugänge beruhen überwiegend auf Beitritten im Rahmen der Neuvermietung von freigewordenen Wohnungen.

Der Einzelgeschäftsanteil beträgt 260,00 EUR. Zum 31.12.2023 betragen die Geschäftsguthaben aller verbleibenden Mitglieder 46.007,06 EUR (Vorjahr 45.487,06 EUR).

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr um 520,00 EUR.

## 2.2 Wohnungsbestand / Wohnungsbewirtschaftung / Wohnungswechsel

Der Wohnungsbestand der Eigenhaus verteilt sich mit 75 Wohnungen auf Gelsenkirchen-Ückendorf und mit 11 Wohnungen auf Gelsenkirchen-Beckhausen.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2023 bewirtschaftete die EIGENHAUS:

	31.12.2023	31.12.2022
Wohnungen	86	86
Gewerbliche Einheiten	9	9
Garagen	34	34
Wohnfläche	4.867 qm	4.867 qm
Nutzfläche	894 qm	894 qm

Von den 86 Wohnungen befinden sich 3 Wohnungen in zwei Gebäuden einer Eigentümergemeinschaft. Für alle Wohnungen besteht keine Belegungsbindung. Die Gebäude Osterfeldstraße 34 - 46 stehen auf Erbpachtgrundstücken.

Für die Instandhaltung und Modernisierung sind folgende Aufwendungen entstanden:

	2023 in EUR	2022 in EUR
Instandhaltungsaufwand	45.015,84	72.731,92
Modernisierung	121.940,00	249.487,69
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>166.955,84</b>	<b>239.430,58</b>

Die Aufwendungen für den/die Werterhalt-/verbesserung haben sich im Berichtsjahr verringert. Größere Maßnahmen erfolgten an den Gebäuden Nikolaus-Groß-Straße 8-12. Es sind Kosten von 73 TEUR angefallen.

Die Instandhaltung des Wohnungsbestands und der damit angefallene Aufwand belief sich auf 45 TEUR.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 166,9 TEUR wurden mit Eigenmitteln finanziert. Für das Geschäftsjahr 2024 sind entsprechend dem aufgestellten Finanzplan 145 TEUR für Instandhaltung und Modernisierung vorgesehen.

Im Berichtsjahr erfolgte der Freizug von 6 Wohnungen. Die Fluktuationsquote liegt bei 6,98 %.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kündigungen Wohnungen	6	6
Kündigungen Ladenlokale	0	0
Kündigungen Garagen	0	3

Zum Ende des Geschäftsjahres waren 5 Wohnungen (Vorjahr 5) nicht vermietet, davon waren 2 Kleinstwohnungen weiterhin für eine Wohnungszusammenlegung vorgehalten. Für eine Wohnung besteht Modernisierungsbedarf.

### 2.3 Mieten / Betriebskosten

Die Umsatzerlöse erhöhten sich um 87.142,23 EUR auf 379.693,03 EUR (Vorjahr 292.550,80 EUR).

	<b>2023 in EUR</b>	<b>2022 in EUR</b>	<b>Veränderung in EUR</b>
Sollmiete	304.314,42	301.252,87	3.061,55
Umlage	84.985,88	4.722,73	80.263,15
Erlösschmälerung	-9.607,27	-13.424,80	3.817,53
	<b>379.693,03</b>	<b>292.550,80</b>	<b>87.142,23</b>

Die Mietpreisbildung erfolgt nach den allgemeinen mietpreisrechtlichen Bestimmungen.

Die Umlagenerlöse haben sich im Berichtsjahr um 80.263,15 € erhöht.

Die Erlösschmälerungen verringerten sich um 3.817,53 EUR auf insgesamt 9.607,27 EUR (Vorjahr 13.424,80 EUR).

### 2.4 Verwaltungstätigkeit

Mit der Ausführung der Verwaltungstätigkeit ist weiterhin der Bauverein Gelsenkirchen eG im Rahmen eines im Jahre 1991 abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages beauftragt. In der Zusammenarbeit haben sich keine Probleme ergeben. Die Verwaltung der Eigenhaus erfolgt nach den Vorgaben von Aufsichtsrat und Vorstand.

Das Rechnungswesen wird über das Rechenzentrum der Aareon Deutschland GmbH in Mainz abgewickelt.

Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen betragen 50.031,00 EUR (Vorjahr 49.072,40 EUR) und beziehen sich auf die Geschäftsbesorgung. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich auf 21.525,13 EUR (Vorjahr 19.604,74 EUR). Personalaufwendungen sind in einer Höhe von 20.172,08 EUR (Vorjahr 20.153,36 EUR) angefallen.

Die ordentliche Mitgliederversammlung für das Jahr 2022 fand am 25.05.2023 statt.

## 2.5 Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2023 folgende Gewinnverwendung vor:

Bilanzgewinn 2023	€ 47.442,87
Ausschüttung einer Brutto-Dividende von 4,0 % auf € dividendenberechtigte Geschäftsguthaben (lt. Dividendenberechnung Aareon AG)	€ 1.829,88
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	€ 45.612,99

---

## Zusammenfassung/Schlussbemerkung

Für das Jahr 2024 ist die Sanierung des Garagenhofs Osterfeldstr. 34, 45886 Gelsenkirchen und die Vollmodernisierung einer Wohnung in der Osterfeldstr. 44, 45886 Gelsenkirchen vorgesehen. Der Start der Arbeiten soll ca. im Juni 2024 erfolgen.



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, die Leerstandsentwicklung sowie die Finanzierung und Ausführung der lfd. Instandhaltung und Modernisierung.

Der Vorstand dankt den Mitarbeiterinnen und den Mitarbeitern der Geschäftsstelle des BAU-VEREINS für die geleistete Arbeit. Ein weiterer Dank gilt den Mitgliedern des Aufsichtsrates für deren Förderung und Beratung sowie das gute Einvernehmen.

Der Vorstand dankt allen Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Gelsenkirchen, 09.04.2024

Vorstand

Holthaus

Wirth

Mailinger

# **B I L A N Z**

zum

**31.12.2023**

---

# **GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

**2023**

## Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.628.667,01		1.575.169,01
Grundstücke mit Geschäfts- u. anderen Baut	6.544,33		6.544,33
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,51		0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00		0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		1.635.211,85	1.581.713,85
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
Unfertige Leistungen	91.485,30	91.485,30	86.145,10
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögens-     gegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	777,82		12,42
Sonstige Vermögensgegenstände	11.301,04	12.078,86	11.145,00
<b>II. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	88.540,89	88.540,89	104.484,84
<b>III. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		1.827.316,90	1.783.501,21

Passivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	520,00		1.040,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>46.007,06</u>	46.527,06	<u>45.487,06</u>
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	255.645,94		255.645,94
Bauerneuerungsrücklage	375.739,09		375.739,09
Andere Rücklagen	873.489,44	1.504.874,47	853.303,48
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	<u>47.442,87</u>	<u>47.442,87</u>	<u>21.984,37</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		1.598.844,40	1.553.199,94
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen	22.040,00	22.040,00	16.900,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	98.256,46		105.871,12
Erhaltene Anzahlungen	96.501,64		92.065,38
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.559,39		1.948,04
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.334,94		10.614,99
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.780,07</u>	206.432,50	<u>2.901,74</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u>1.827.316,90</u>	<u>1.783.501,21</u>

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

	€	Geschäfts- jahr €	Vorjahr €
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung		379.693,03	292.550,80
<b>Bestandsveränderung</b>		5.340,20	72.532,98
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		1.128,22	9.427,62
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	162.292,34		179.384,50
Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	<u>50.031,00</u>	<u>212.323,34</u>	<u>49.072,40</u>
<b>Rohergebnis</b>		173.838,11	146.054,50
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	15.720,00		15.720,00
b) soziale Abgaben u. Aufwendungen f. Altersversorgung	<u>4.452,08</u>	<u>20.172,08</u>	<u>4.433,36</u>
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		68.450,03	68.020,69
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		21.525,13	19.604,74
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<u>1.067,46</u>	<u>1.146,98</u>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		62.623,41	37.128,73
<b>Sonstige Steuern</b>		<u>15.180,54</u>	<u>15.144,36</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		<u><u>47.442,87</u></u>	<u><u>21.984,37</u></u>

## **Weitere Angaben nach HGB für Kleinstkapitalgesellschaften (§267a HGB)**

### **A. Allgemeine Angaben**

Die Eigenhaus Baugenossenschaft Gelsenkirchen eG hat ihren Sitz in Gelsenkirchen und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Gelsenkirchen (GnR204).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRuG) sowie den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Satzungsbestimmungen.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach Gesamtkostenverfahren entspricht den Bestimmungen der Formblattverordnung in der Fassung vom 16. Oktober 2020 für Wohnungsunternehmen.

Die Genossenschaft ist eine Kleinstkapitalgesellschaft im Sinne des § 267a HGB. Von den Erleichterungsvorschriften der §§ 264, 274, 274a und 288 HGB wird Gebrauch gemacht.

#### **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

### **B. Weitere Angaben zur Bilanz (§264 HGB)**

#### **Pflichtangabe gem. §268 Abs. 7 HGB**

Es bestehen keine in der Bilanz nicht ausgewiesenen Verbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse. Des Weiteren bestehen keine Verpflichtungen für Altersversorgung oder Verpflichtungen gegenüber verbundenen oder assoziierten Unternehmen.

#### **Pflichtangabe gem. §285 Nr. 9c HGB**

Den Mitgliedern der Organe der Genossenschaft, namentlich

- a) dem Vorstand,
- b) dem Aufsichtsrat

wurden im Berichtsjahr keine Vorschüsse gewährt. Ebenfalls bestanden seitens der Genossenschaft gegenüber den Mitgliedern der genannten Organe keine Kredite. Weiterhin wurden im Berichtsjahr keine Kredite gewährt oder zurückgezahlt.

## Anlage

Gründung: 20. Mai 1928

Genossenschaftsregister: Eingetragen unter Nr. 204  
im Genossenschaftsregister  
des Amtsgerichtes Gelsenkirchen

Geschäftsanteil: Geschäftsanteil beträgt  
260,00 EUR  
Zeichnungspflicht für 1 Anteil

Gelsenkirchen, den 09.04.2024

Der Vorstand

Holthaus

Wirth

Mailing