

Geschäftsbericht 2023



Bericht
über das Geschäftsjahr
2023

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

	Seite
GEDENKTAFEL	3
ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	5
GESCHÄFTSSTELLE	5
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	6
BERICHTE DES VORSTANDES	8
1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	8
2. Entwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2023	16
2.1 Mitgliedschaften / Geschäftsguthaben	19
2.2 Verwaltungseinheiten	23
2.3 Fluktuation/Vermietungen	24
2.4 Mieten / Betriebskosten	25
2.5 Bauleistungen / Investitionstätigkeit	26
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 2023	
Bilanz zum 31.12.2023	35
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2023	38
ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2023	
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	44



Mit Dank und Anerkennung für die genossenschaftlichen
Verdienste und zum ehrenden

G E D E N K E N

unserer im Jahre 2023 verstorbenen Mitglieder

Organe der Genossenschaft

- Stand 25.05.2023 -

AUFSICHTSRAT

		Mitglied des Aufsichtsrates	
		<u>seit</u>	<u>wiedergewählt</u>
Andrea BAUDACH,	Kaufm. Angestellte	16.06.1997	15.09.2021
Martina BÖHMER,	Stadthauptsekretärin	20.06.2013	18.05.2022
Markus HARTMANN,		25.05.2023	
Oliver LANGER,	Verwaltungs-Angestellter	26.06.2019	15.09.2021
Harald LINKA,	Rechtsanwalt	16.06.2011	18.05.2022
Maike SEEWALD,	Sozialversicherungsfachangestellte	25.05.2023	

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

Zusammensetzung des Aufsichtsrates:

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

VORSTAND

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

GESCHÄFTSSTELLE

		<u>Für den BAUVEREIN tätig</u>
Dennis 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 (Diakonie Werk Gelsenkirchen und Wattenscheid e.V)

Bericht des Aufsichtsrates

Liebe Mitglieder des Bauvereins,

der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 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.

Das Geschäftsjahr 2023 war wie 2022 durch kriegsbedingte Unsicherheiten und wirtschaftliche Herausforderungen geprägt: Energiewende, Inflation, Zinsen. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat stets gut über die Auswirkungen der sich ständig ändernden Rahmenbedingungen auf den Bauverein informiert. Durch vorausschauendes Handeln und ein gutes Gespür konnten rechtzeitig Entscheidungen getroffen werden, um in diesem schwierigen Umfeld zu bestehen. Sichtbarster Beweis ist sicherlich die Fertigstellung des Neubaus an der Melanchthonstraße, dessen Einweihung am 3. August 2023 gefeiert werden konnte.

Am 25.05.2023 fand die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2022 statt.

Thomas Möller hat mit Ablauf der Mitgliederversammlung aus privaten Gründen sein Amt im Aufsichtsrat niedergelegt. Er hat sich 29 Jahre als Mitglied des Aufsichtsrates - davon acht Jahre als Vorsitzender - für die Belange des Bauvereins eingesetzt. Für sein langjähriges Engagement für den Bauverein gilt ihm unser aller Dank. Für den neuen Lebensabschnitt wünschen wir ihm und seiner Familie viel Glück, Freude und Gesundheit.

Die Mitgliederversammlung wählte Frau Maike Seewald als Nachfolgerin für Herrn Claus Ullrich, der vom Aufsichtsrat bereits im Jahr 2022 in den Vorstand berufen wurde, und Herrn Markus Hartmann als Nachfolger für Herrn Thomas Möller in den Aufsichtsrat. Unseren neuen Aufsichtsratsmitgliedern wünschen wir viel Erfolg und Freude bei der Ausübung dieses wichtigen Amtes.

Der durch den Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 aufgestellte Jahresabschluss wurde dem Aufsichtsrat in der gemeinsamen Sitzung am 28.03.2024 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 2023 festzustellen, die von Vorstand und Aufsichtsrat vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns 2023 zu beschließen und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 zu entlasten.

In der Zeit vom 03.08.2023 bis 18.08.2023 prüfte der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. den Jahresabschluss, die Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse für das Geschäftsjahr 2022. 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 13.11.2023 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 28. März 2024

Der Aufsichtsrat

Oliver Langer
Vorsitzender

Andrea Baudach
Stellvertreterin

Harald Linka
Schriftführer

Martina Böhmer

Maike Seewald

Markus Hartmann

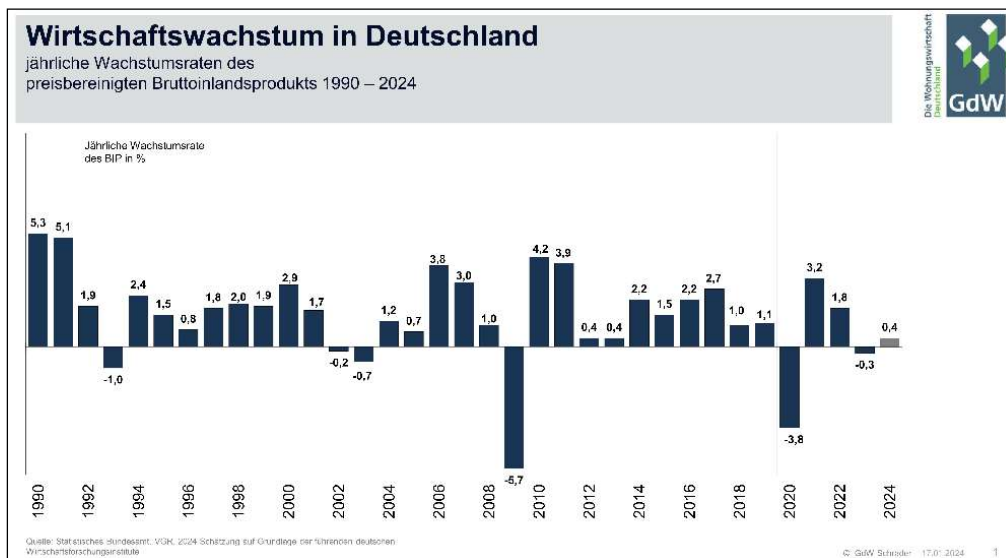
Berichte des Vorstandes

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 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. Eine Alternative, am staatlichen Konsum – etwa 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 real 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

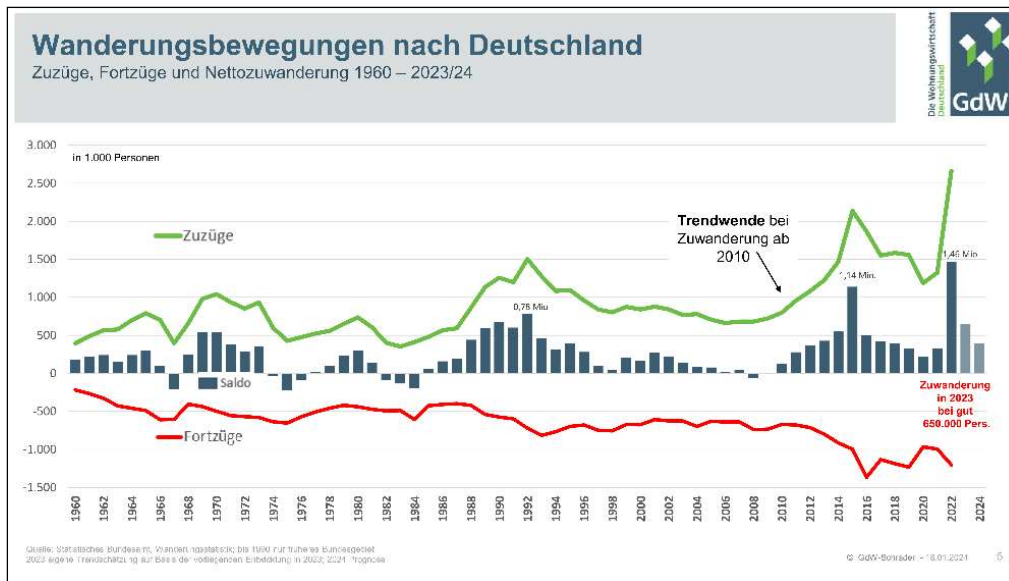
Unbeschadet des schwierigen Umfeldes zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang trotz den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Drei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte 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 dem 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.¹ 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.

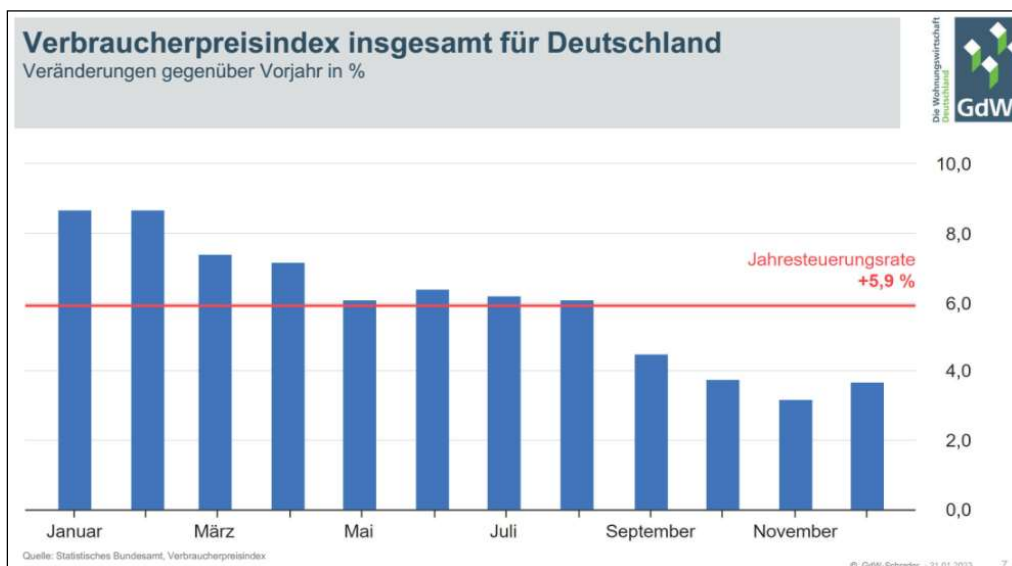
Vom Rückgang des privaten Konsums waren vor allem die Bereiche betroffen, in denen die Preise im Jahresverlauf entweder auf dem hohen Niveau des Vorjahres verharrten oder sogar noch weiter anstiegen. Das gilt insbesondere für Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, für die im Jahr 2023 preisbereinigt 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.

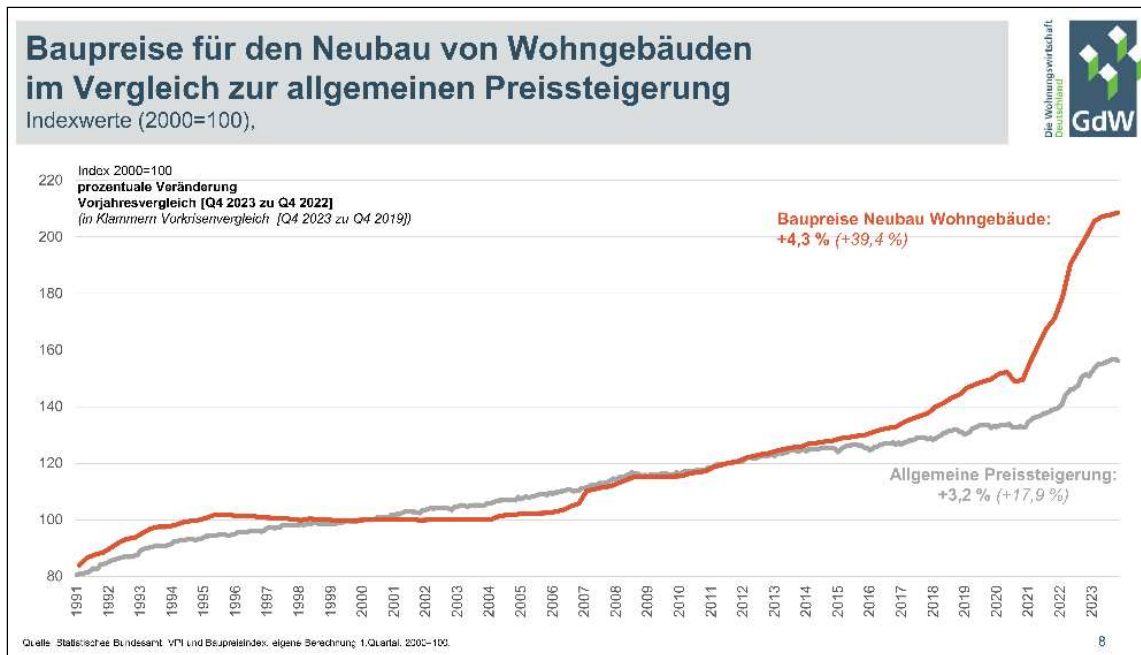
Demgegenüber nahmen die Konsumausgaben der privaten Haushalte für Verkehr im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,4 % zu. Darin enthalten sind beispielsweise Autokäufe und Ausgaben für Verkehrsdienstleistungen. Auch für Freizeit, Unterhaltung und Kultur (+1,3 %) gaben die privaten Haushalte mehr aus als im 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 Jahressteuerungsrate 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 wurden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) statistisch 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 Preiserwartungen 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 Schlusspurt 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 Maßnahmen tiefe 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 kamen 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, sowohl im Neubau als auch in der Modernisierung.

Der Gelsenkirchener Wohnungsmarkt 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

Die Unsicherheiten und sich verschlechternden Rahmenbedingungen haben im Geschäftsjahr ihre Spuren im Jahresergebnis hinterlassen. Das trotz der Widrigkeiten erreichte Ergebnis ist zu einem großen Teil auf die motivierte Tätigkeit von Vorstand und Mitarbeitersteam zurückzuführen. Das Leitmotiv des Jahres war dabei: „Nichtstun ist keine Option“.

Der Bauverein verbessert seine wirtschaftliche Kraft

Die positive Entwicklung der wirtschaftlichen Kennzahlen hat sich auch im Berichtsjahr 2023 fortgesetzt:

	2019	2020	2021	2022	2023
Sollmiete	4.640,8 TEUR	4.769,5 TEUR	4.908,60 TEUR	5.156,2 TEUR	5.535,0 TEUR
Sonst. Erträge	137,8 TEUR	264,1 TEUR	136,0 TEUR	111,0 TEUR	54,3 TEUR
Erlösschmälerungen	- 420,0 TEUR	- 450,0 TEUR	- 385,0 TEUR	-374,1 TEUR	-351,9 TEUR
Leerstand	114 WE	95 WE	87 WE	77 WE	64 WE
Vermietete Wohnungen	76 WE	82 WE	74 WE	56 WE	96 WE

Die Steigerung der Sollmiete erfolgte durch eine Mieterhöhung und den Zugang des Neubaus an der Melanchthonstraße zum 1.6.2023.

Die Durchschnittsmiete im Bauverein liegt mit 4,96 EUR/m² (Vorjahr: 4,59 EUR/m²) weiterhin in einem sehr günstigen Bereich und unterhalb der im Mietspiegel ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmieten. Der auf den ersten Blick im Jahresvergleich große Sprung liegt an dem Zugang des Neubaus, dessen Durchschnittsmiete deutlich höher liegt.

Die erheblichen Kostensteigerungen für Bauleistungen und gesetzlich oktroyierten Investitionszwänge für Klimaschutz werden zukünftig unvermeidlich zu Erhöhungen der Bestandsmiete führen.

Der Rückgang der Erlösschmälerungen (Kosten für Leerstand und entgangene Mieten) hat nicht im geplanten Maß stattgefunden. In den Kosten sind u. a. rd. 30 TEUR für Mietminderungen an der Melanchthonstraße enthalten. Der Leerstand wurde im zweiten Halbjahr (s. „Der Bauverein vermietet“) verstärkt abgebaut, so dass das zum Stichtag 31.12. mit 64 unvermieteten Wohnungen erreichte Ergebnis einen günstigen Startpunkt in das Jahr 2024 darstellt.

Der Bauverein investiert

Für Instandhaltung und Neubau/Modernisierung wurden insgesamt 4.493,1 TEUR (Vorjahr 3.797 TEUR) investiert. Dabei wurde der mit Abstand höchste Betrag für die Fertigstellung des Neubaus (1.951 TEUR) und für die Herrichtung von Wohnungen (1.314 TEUR) aufgewandt. Das Ausgabeniveau wird im Geschäftsjahr 2024 planmäßig absinken.

Der Bauverein baute wieder

Am 1. Juni 2023 wurde der Neubau bezogen. Zum Bezugstermin waren alle 17 Wohnungen erfolgreich vermietet. Bedauerlicherweise waren die Bauarbeiten zum Bezugstermin nicht abgeschlossen und wurden nach und nach bis ca. Mitte August fertig gestellt. Dieses Ergebnis, so unbefriedigend es auf dem ersten Blick aussieht, hat dennoch die personellen Kräfte des Bauvereins stark angespannt.

Der Vorstand bedankte sich im Rahmen eines Sommerfestes ausdrücklich bei den Bewohnern für ihre Geduld.

Der Bauverein vermietet

Das Engagement des Teams des Bauvereins hat zu einer nachhaltigen Verringerung des Leerstandes auf 64 WE zum Jahresende geführt. Damit hat sich der Leerstand in den letzten drei Geschäftsjahren annähernd halbiert und befindet sich auf dem Niveau des Jahres 2011.

Die durch die Leerstände verursachten Erlösausfälle beginnen zu sinken und verbessern 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. 60 TEUR (inkl. Nachlauf aus dem Vorjahr) in 2023 geführt.

Das gesamte Team des Bauvereins wird gemeinsam die Fortsetzung dieses erfolgreichen Weges anstreben.

Der Bauverein spart Energie

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

Die Diskussion des Jahres 2023 hinsichtlich der Neufassung des Gebäudeenergiegesetzes hat zu erheblichen Unsicherheiten hinsichtlich des Umgangs mit den rd. 845 Gasetaugenheizungen, von denen mehr als 250 Geräte älter als 25 Jahre sind, geführt.

Der Vorstand hat im Berichtsjahr entschieden, mehr als 100 ältere Gasetagenheizungen und sieben Zentralheizungen (rd. 550 TEUR) auszutauschen. Die alten Geräte wurden als „Ersatzteillager“ eingelagert.

Die Rechtslage und Förderkulisse für energetische Maßnahmen sowie die Zielsetzungen sind zu Beginn des Jahres 2024 noch unklar und in Bewegung. Der Vorstand hat daher beschlossen, das erste Halbjahr schwerpunktmäßig für die Erstellung einer Bestandsentwicklungsstrategie (sogenannter „Klimapfad“) zu nutzen. Die Umsetzung einer Wertverbesserung des Bestandes wird nicht aus eigenen Mitteln möglich sein. Öffentliche Förderprogramme und -zuschüsse sollen weitestgehend genutzt werden. In einem ersten Schritt werden Zuschüsse zur Entwicklung individueller Sanierungsfahrplänen von Gebäuden in Anspruch genommen.

Die Handlungsoptionen des Bauvereins sollen noch um den Baustein der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln zur Modernisierungsförderung des Landes Nordrhein-Westfalen erweitert werden. Ziel der Modernisierungsförderung ist es, dass ein Unternehmen keine weiteren Mittel außer des Darlehens (mit Tilgungsnachlass) aufwenden muss.

Der Bauverein bietet mehr Service

Seit dem 1. August 2023 wird das Team des Bauvereins durch zwei Hausmeister verstärkt. Neben der Übernahme von kleinen Reparaturarbeiten werden auch Tätigkeiten im Rahmen der Betriebskosten von den beiden Kollegen durchgeführt.

Der Bauverein gestaltet die Zukunft

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

- Einführung eines modernen Logos;
- Installation einer neuen Internetseite;
- Vorbereitung der Verschmelzung mit der Eigenhaus;
- Vorarbeiten zur Entwicklung eines Klimapfades.

Im Jahr 2024 werden wir schwerpunktmäßig die Themen Klimapfad und Verschmelzung mit der Eigenhaus weiter vorantreiben. Gleichzeitig werden wir im Interesse unserer Nutzer versuchen, einen eigenen Signallieferungsvertrag als Serviceleistung anzubieten.

Das Geschäftsjahr ist aus finanzieller Sicht insgesamt planmäßig verlaufen.

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

2.1 Mitgliedschaften / Geschäftsguthaben

Die Entwicklung der Mitgliedschaften in 2023

Bestand am 01.01.2023	1.149	Mitglieder	3.083	Anteile
Zugänge 2023	112	Mitglieder	224	Anteile
Zugang weitere Anteile			0	Anteile
Abgänge 2023 (inkl. Übertragungen)	97	Mitglieder	205	Anteile
Bestand am 31.12.2023	1.164	Mitglieder	3.102	Anteile

Die Anzahl unserer Mitglieder hat sich im Berichtsjahr um 15 Mitgliedschaften erhöht.

Die Mitgliedschaftsabgänge gliedern sich wie folgt auf:

Tod des Mitglieds	15	Mitglieder	39	Anteile
Ausschluss	40	Mitglieder	80	Anteile
Kündigung	38	Mitglieder	78	Anteile
Teilkündigung	0		0	Anteile
Übertragung	4	Mitglieder	8	Anteile
Gesamt	97	Mitglieder	205	Anteile

Die Entwicklung der Geschäftsguthaben 2020 – 2023

2020	670.840 €
2021	652.692 €
2022	674.707 €
2023	667.318 €

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder verringerte sich um 7.389,14 € auf 667.318,33 € (674.707,47 € am 31.12.2022). Im Rahmen der turnusmäßigen Bereinigung der Mitglieder erfolgten einige Ausschlüsse. Dies führt zu einer Verringerung der Mitglieder und somit des Geschäftsguthabens.

Mitgliederversammlung 2023

Die 131. (ordentliche) Mitgliederversammlung wurde am 25.05.2023, im Begegnungszentrum der Arbeiterwohlfahrt (Grenzstr. 47, 45881 Gelsenkirchen) durchgeführt. Es wurde das Geschäftsjahr 2022 beraten und beschlossen.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Oliver Langer begrüßte die Anwesenden und gedachte der verstorbenen Mitglieder des Jahres 2022.

Das Vorstandsmitglied und Geschäftsstellenleiter Dennis Mehlan informierte über den Geschäftsbericht, Jahresabschluss und Bilanz 2022.

Des Weiteren berichtete er über den Mitgliederbestand, die Wohnungswechsel, die Mietpolitik 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 66 - Ja Stimmen den Jahresabschluss 2022, die Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates, sowie mit 79 – Ja Stimmen die vorgeschlagene Dividende und Verteilung des Reingewinns.

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





Durch den Wechsel von Claus Ullrich aus dem Aufsichtsrat in den Vorstand endete die Amtszeit als Aufsichtsrat am 30.09.2022. Das Aufsichtsratsmitglied Herr Möller hatte wenige Tage vor der Mitgliederversammlung sein Amt niedergelegt. Zur Wahl stellten sich Herr Markus Hartmann und Frau Maike Seewald. In Einzelwahlen wurden Frau Seewald und Herr Hartmann gewählt.



Für ihre 50-jährige Mitgliedschaft wurden die Jubilare zur Ehrung eingeladen.

So wurden im Rahmen der Mitgliederversammlung die anwesenden Mitglieder persönlich von Aufsichtsrat und Vorstand geehrt.

Im Bild:

Oliver Langer (links)

Maria Trocek (mitte)

Gerd Richter (rechts)



Im Bild:
Andrea Baudach (links)
Thomas Möller (mitte)
Oliver Langer (rechts)

Thomas Möller hat sich 29 Jahre als Mitglied des Aufsichtsrates - davon acht Jahre als Vorsitzender - für die Belange des Bauvereins eingesetzt. Für sein langjähriges Engagement für den Bauverein gilt ihm der Dank aller Mitglieder.

Für den neuen Lebensabschnitt wünschen wir ihm und seiner Familie viel Glück, Freude und Gesundheit.

2.2 Verwaltungseinheiten

Zum Bilanzstichtag 31.12.2023 wurde der nachfolgende Bestand bewirtschaftet:

	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
Wohnungen	1013	996	17
Gewerbliche Einheiten	4	4	0
Garagen	182	172	10
Wohnfläche	70.692 qm	69.483 qm	1209 qm

Für den gesamten Wohnungsbestand besteht keine Belegungsbindung.



Unser Neubau verschönert und wertet unseren Bestand in Gelsenkirchen weiter auf.

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

„Eigenhaus“		
Wohnungen	86	
Gewerbliche Einheiten	10	
Garagen	34	
Mitglieder	150	



Frontseite Nikolaus-Groß-Str. 10-12

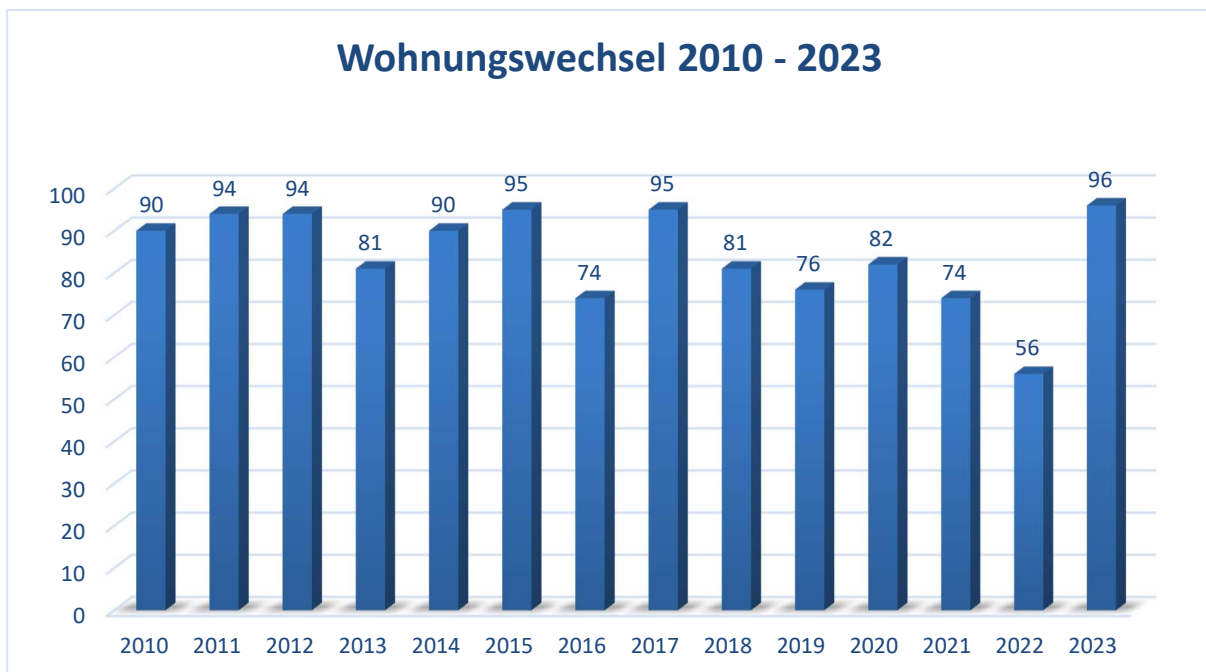
2.3 Fluktuation/Vermietungen

Die Vermietungszahl von 96 Wohnungen knüpft an die Jahre bis 2017 an. Die hohe Zahl setzt sich aus

- 66 gekündigten Wohnungen,
- 13 Vermietungen aus Leerstandsabbau und
- 17 Vermietungen unseres Neubaus zusammen.

Die reine Anzahl an Kündigungen im Bestand mit 66 Wohnungen stellt mit einer Quote von 6,48 % einen eher niedrigen Wert dar.

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 31.12.2023 waren 64 Wohnungen (Vorjahr 77) nicht vermietet. Dies entspricht einer Quote von 6,32 % (Vorjahr 7,75 %).

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 31.12.2023 sind durch den Leerstand von Wohnungen und Mietminderungen Ausfälle in Höhe von 351,9 TEUR (Vorjahr 374,1 TEUR) entstanden.

2.4 Mieten / Betriebskosten

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um 401 TEUR auf 5.183,1 TEUR und setzten sich wie folgt zusammen:

	2023	2022	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Sollmieten	4.224,9	3.860,6	364,3
Umlagen	1.310,1	1.295,6	14,5
Erlösschmälerungen	-351,9	-374,1	22,2
Summen	5.183,1	4.782,1	401,0

Die Erhöhung der Sollmieten um 364,3 TEUR basiert auf:

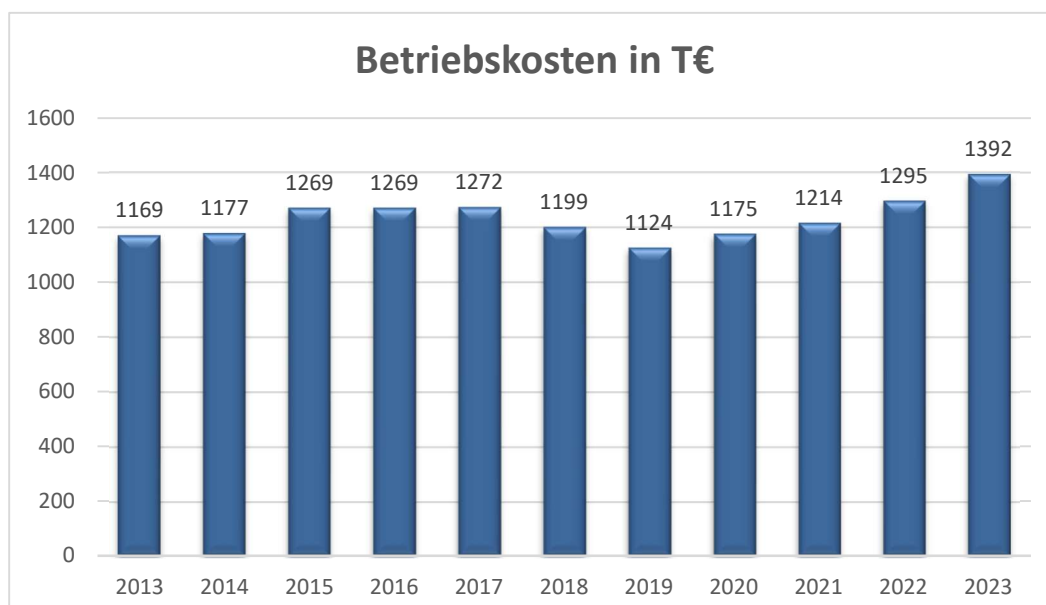
- Mietanpassungen an Vergleichsmieten im Rahmen der Neuvermietung,
- Ganzjährige Auswirkung der Mietanpassungen aus dem Vorjahr,
- weitere Mietanpassungen,
- Zugang Neubau Melanchthonstraße.

Die Sollmieten für den Wohnungsbestand betragen im Dezember 2023 durchschnittlich 4,96 €/qm nach 4,59 €/qm im Vorjahr.

Die Mietpreisbildung erfolgt nach den allgemeinen mietpreisrechtlichen Bestimmungen.

Betriebskosten 2023

Im Berichtsjahr haben sich die Betriebskosten um 96,6 TEUR erhöht. Insgesamt sind Aufwendungen in Höhe von 1.392,2 TEUR (Vorjahr 1.295,6 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 2.540,4 TEUR (Vorjahr 2.495,5 TEUR) angefallen.

Mit 1.315,5 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.

	2023	2022
Bauleistungen gesamt	4.493,1 TEUR	3.797 TEUR
Wohnungsherrichtung	1.315,5 TEUR	1.342 TEUR
Garagen Augustastraße 31	55,5 TEUR	0 TEUR
Fassadensanierung Ruhrstraße	0 TEUR	468 TEUR
Pierenkemperstraße Kellerhölse/ Hauseingangstüren	0 TEUR	56 TEUR
Maßnahmen zur Energieeinsparung	547,5 TEUR	0 TEUR
Neubau Melanchthonstraße	1.951 TEUR	1.301,5 TEUR
Reparaturen/ Sonstiges	621,9 TEUR	629,5 TEUR
Versicherungsleistungen	1,7 TEUR	0 TEUR

Bis zum Jahresende 2023 wurden insgesamt 34 Wohnungen modernisiert. Dies geschah auch in Zusammenarbeit mit Generalunternehmern.

Im Jahr 2023 wurde der gezielte Einstieg in energiesparende Maßnahmen begonnen. Geplant waren zu Beginn des Jahres der Anschluß der Häuser Ruhrstraße 31 - 47 an die Fernwärme, sowie die Dachdämmung der Häuser Schwäbische Straße 7, 9 sowie Am Kampholz 8 und 10. Die rechtlichen Unsicherheiten rund um die Neufassung des Gebäudeenergiegesetzes (s. Bericht des Vorstandes) begründeten die vorzeitige Erneuerung einer Vielzahl von Heizungen (rd. 547,5 TEUR).

Um den Fernwärmeanschluss zu realisieren wurden verschiedene Anläufe unternommen. Im Ergebnis liegt kein Angebot seitens des Fernwärmeanbieters vor.

Die Dachdämmung der genannten Häuser wurde geprüft. Dabei stellte sich heraus, dass eine Erneuerung der Dacheindeckung an den Häusern Schwäbische Straße 7 und 9 notwendig ist. Diese Leistungen wurden ausgeschrieben und Förderanträge gestellt. Bedingt durch die Aktivierung und Deaktivierung der Förderprogramme hat sich die Maßnahme verzögert und verschiebt sich auf den Frühjahr 2024.

Gerne wurden wir auch bei Badsanierungen tätig, insbesondere wenn Mitglieder aufgrund ihres Gesundheitszustandes bzw. Pflegegrades bei ihrer Pflegekasse den Antrag

auf wohnumfeldverbessernde Maßnahmen gestellt hatten und den finanziellen Zuschuss bewilligt erhalten haben.

Aus Erfahrungen haben wir unsere bisherigen vollumfänglichen Badezimmererneuerungen um verschiedene – deutlich bewohnerschonendere – Varianten erweitert:

- Vollmodernisierung des gesamten Badezimmers, dabei Umbau von einer Badewanne auf eine Dusche,
- Teilumbau mit einer begehbaren Badewanne aufgrund einer niedrigen Tür für den Ein-/Ausstieg, nutzbar gleichzeitig auch als Dusche,
- Entfernung der Badewanne und Einbau einer Dusche, finanziell komplett abgedeckt über den Zuschussbetrag der Pflegekasse, Arbeitszeitansatz der Partnerfirmen zwischen 24 und 48 Stunden.

Eine Modernisierung 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 oder Kurzzeitpflege oder Kurzurlaub.

Neubau Melanchthonstraße

Der Neubau sollte planmäßig am 1. Juni 2023 bezogen werden. Die Fertigstellung hat sich bedauerlicherweise verzögert und wurde in den folgenden Wochen abgeschlossen. Die ersten Nutzer der Wohnungen haben mit viel Geduld und Langmut reagiert. Als kleines Dankeschön wurde eine größere Einweihungsfeier am 3. August begangen.



Die Baukosten waren im Jahr 2022 inkl. einer Reserve mit einer Höhe von 3.650 TEUR geplant. Der Neubau konnte mit Gesamtkosten von rd. 3.700 TEUR und damit einer geringfügigen Überschreitung abgeschlossen werden: unter den (Bau-)Umständen der Jahre 2022/2023 ein sehr gutes Ergebnis.

2.6 Organisation / Verwaltung

Für die Genossenschaft waren in 2023 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. Daneben sind zwei Mitarbeiter als Hausmeister im Rahmen einer geringfügigen Beschäftigung eingestellt worden.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für den im Geschäftsjahr 2023 gezeigten Einsatz.

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

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 Einbruchschutz durch zusätzliche Sicherungen an Türen und Fenstern werden durch die Genossenschaft bezuschusst.

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

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

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

Die Kooperation mit den Gelsenkirchener Wohnungsgenossenschaften wird fortgesetzt.

2.7 Vermögens- und Finanzlage

Im Vergleich der Zahlen der Bilanz zum 31.12.2023 zu den vergleichbaren Vorjahreszahlen ergibt sich folgendes Bild:

Vermögenslage					
	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
V e r m ö g e n					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,1	0,00%	0,3	0,00%	-0,2
Sachanlagen	17.815	89,41%	16.063	84,85%	1752
	17.815	89,41%	16.063	84,85%	1752
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten					
kurzfristig					
Unfertige Leistungen/Vorräte	1.342	6,74%	1.283	6,77%	59
Flüssige Mittel	445	2,24%	1518	8,02%	-1073
Übrige Aktiva	324	1,63%	68	0,36%	256
	2.111	10,60%	2.869	15,15%	-758
Gesamtvermögen	19.926	100,01%	18.932	100,00%	994
K a p i t a l					
Eigenkapital					
langfristig					
Geschäftsguthaben	667	3,35%	675	3,57%	-8
Ergebnisrücklagen	5.273	26,47%	4.998	26,38%	275
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	219	1,10%	282	1,49%	-63
	6.159	30,92%	5.950	31,44%	209
kurzfristig					
Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder und Dividende	41	0,21%	29	0,16%	12
	6.200	31,13%	5.979	31,61%	221
Fremdkapital					
langfristig					
Pensionsrückstellungen	165	0,83%	170	0,90%	-5
Darlehen ohne Zins- und Tilgung	11.896	59,71%	11.275	59,56%	621
	12.061	60,54%	11.445	60,46%	616
kurzfristig					
Rückstellungen	21	0,11%	55	0,30%	-34
Erhaltene Anzahlungen	1.358	6,82%	1.250	6,61%	108
übrige Verbindlichkeiten	286	1,44%	203	1,08%	83
	1.665	8,37%	1.508	7,99%	157
Gesamtkapital	19.926	100,04%	18.932	100,06%	994

Finanzlage

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>Veränderung</u>
	T €	T €	T €
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	17.815	16.063	1752
Finanzierungsmittel	<u>18.220</u>	<u>17.394</u>	<u>-826</u>
Über-/Unterdeckung	<u>405</u>	<u>1331</u>	<u>926</u>
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	445	1518	-1073
übrige Vermögenswerte	<u>1.667</u>	<u>1.351</u>	<u>316</u>
	2.112	2.869	757
Verbindlichkeiten	<u>1.707</u>	<u>1.538</u>	<u>-169</u>
Stichtagsliquidität (Netto Geldvermögen)	<u>405</u>	<u>1331</u>	<u>926</u>

Am 31.12.2023 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

2.8 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2023 hat wirtschaftlich mit einem Jahresüberschuss von 219 TEUR abgeschlossen. Die Details ergeben sich aus der Gewinn- und Verlustrechnung auf Seite 38.

2.9 Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes

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

Bilanzgewinn 2023	€ 219.359,53
Ausschüttung einer Brutto-Dividende von 4,0 % auf dividendenberechtigte Geschäftsguthaben (lt. Dividendenberechnung Aareon AG)	€ 27.008,68
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	€ 192.350,85

Zusammenfassung / Schlussbemerkung

Nach dem Ablauf des Geschäftsjahres 2023 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.

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

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

Angesichts einer überdurchschnittlich hohen Arbeitslosenquote werden die Mietpreissteigerungen begrenzt bleiben.

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

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

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

Gelsenkirchen, 28. März 2024

DER VORSTAND



(Mehlan)



(Richter)



(Ullrich)

B I L A N Z

zum

31.12.2023

GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG

2023

Bilanz zum 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
A K T I V A			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		146,79	293,59
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	17.686.932,66		14.170.024,75
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	102.812,59		50.092,25
Technische Anlagen und Maschinen	208,26		320,16
Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.482,79		21.589,92
Anlagen im Bau	0,00		1.817.257,70
Bauvorbereitungskosten	0,00	17.814.436,30	3.600,00
Anlagevermögen insgesamt			
		17.814.583,09	16.063.178,37
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen		1.342.432,69	1.283.242,52
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	9.234,16		26.165,05
Sonstige Forderungen	306.000,00		0
Sonstige Vermögensgegenstände	9.041,41	324.275,57	13.396,29
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		445.474,03	1.518.236,05
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	28.032,00
Bilanzsumme			
		19.926.765,38	18.932.250,28

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
P A S S I V A			
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	41.357,64		28.709,36
verbleibenden Mitglieder	667.318,33		674.707,47
		708.675,97	
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		806.547,22	782.173,93
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 24.373,29			(-31.320,31)
Bauerneuerungsrücklage		1.060.143,23	1.060.143,23
			0
Andere Ergebnisrücklagen		3.406.103,04	3.150.546,13
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 255.556,91			(234.838,37)
Jahresüberschuss	243.732,82		313.203,01
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-24.373,29		-31.320,31
Bilanzgewinn		219.359,53	281.882,70
Eigenkapital insgesamt		6.200.828,99	5.978.162,82
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	165.145,00		169.807,00
Sonstige Rückstellungen	21.250,00	186.395,00	55.082,34
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.895.548,75		9.262.213,20
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		2.012.657,94
Erhaltene Anzahlungen	1.357.705,76		1.250.323,45
Verbindlichkeiten aus Vermietung	36.076,74		31.843,75
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	235.943,13		156.603,01
Sonstige Verbindlichkeiten	12.967,01	13.538.241,39	10.681,82
davon aus Steuern: 2.869,16 (Vorjahr 2.252,56)			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.300,00	4.874,95
Bilanzsumme		19.926.765,38	18.932.250,28

Gewinn- und Verlustrechnung			
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung	5.183.077,89		4.782.073,00
- aus Lieferungen und Leistungen	40.973,76		40.319,50
		5.224.051,65	
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		59.190,17	34.546,17
Sonstige betriebliche Erträge		13.625,82	76.748,15
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.101.162,47	2.827.112,41
Rohergebnis		2.195.705,17	2.106.574,41
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	460.038,82		407.391,16
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 13.507,90 (Vorjahr 15.304,64)	117.984,48	578.023,30	113.275,80
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		741.850,08	692.870,38
Sonstige betriebliche Aufwendungen		226.154,20	195.318,33
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: 2.840,00 (Vorjahr 3.025,00)		240.508,96	219.079,92
Ergebnis nach Steuern		409.168,63	478.638,82
Sonstige Steuern		165.435,81	165.435,81
Jahresüberschuss		243.732,82	313.203,01
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		24.373,29	31.320,31
Bilanzgewinn		219.359,53	281.882,70

Anhang des Jahresabschlusses 2023

A. Allgemeine Angaben

Der Bauverein Gelsenkirchen eG hat seinen Sitz in Gelsenkirchen und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Gelsenkirchen (GnR206).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

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

Die Genossenschaft ist ein kleines Unternehmen im Sinne des § 267 HGB. Von den Erleichterungsvorschriften der §§ 274 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 Abschreibungen bewertet.

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

Bei der Modernisierung wurden 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.

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 1,82 % (Vorjahr 1,78 %) zum 31.12.2023 zugrunde gelegt; Rentenanpassungen in Höhe von 1,50 % wurden berücksichtigt.

Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB beträgt 741,00 €.

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 € 1.3442.432,69 (Vorjahr € 1.283.242,52).

Im Jahr 2023 konnte die Mitgliederversammlung für das vergangene Geschäftsjahr 2022 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 2023 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	Vorjahr	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.895.548,75 €	429.702,35 €	11.465.846,40 €	3.872.311,73 €	7.593.534,67 €	11.895.548,75 €		Grundpfandrecht
	9.262.213,20 €	413.349,62 €	8.848.863,58 €	2.703.664,78 €	6.145.198,80 €	9.262.213,20 €		Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	- €	- €	- €	- €	- €	- €		Grundpfandrechte
	2.012.657,94 €	99.512,41 €	1.913.145,53 €	427.844,95 €	1.485.300,58 €	2.012.657,94 €		Grundpfandrechte
erhaltene Anzahlungen	1.357.705,76 €	1.357.705,76 €	- €	- €	- €	- €		
	1.250.323,45 €	1.250.323,45 €	- €	- €	- €	- €		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	36.076,74 €	36.076,74 €	- €	- €	- €	- €		
	31.843,75 €	31.843,75 €	- €	- €	- €	- €		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	235.943,13 €	235.943,13 €	- €	- €	- €	- €		
	156.603,01 €	156.603,01 €	- €	- €	- €	- €		
sonstige Verbindlichkeiten	12.967,01 €	12.967,01 €	- €	- €	- €	- €		
	10.681,82 €	10.681,82 €	- €	- €	- €	- €		
Gesamtbetrag	13.538.241,39 €	2.072.394,99 €	11.465.846,40 €	3.872.311,73 €	7.593.534,67 €	11.895.548,75 €		
Gesamtbetrag Vorjahr	12.724.323,17 €	1.962.314,06 €	10.762.009,11 €	3.131.509,73 €	7.630.499,38 €	11.274.871,14 €		

Anlagengitter zum 31.12.2023													
Entwicklung des Anlagevermögens													
	AK/HK 01.01.2023	Zugänge 2023	Abgänge 2023	Umb. 2023	Zuschreibg. 2023	AK/HK 31.12.2023	kumul. Afa 01.01.2023	Abschreibung 2023	Afa Abgänge 2023	kum. Afa 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2022	
immaterielle Vermögensgegenstände	14.247,29 €	- €	- €	- €	- €	14.247,29 €	13.953,70 €	146,80 €	- €	14.100,50 €	146,79 €	293,59 €	
Sachanlagen													
Grundstücke mit Wohnbauten	36.720.360,69 €	773.370,90 €	- €	3.462.312,71 €	- €	40.956.044,30 €	22.550.335,94 €	718.775,70 €	- €	23.269.111,64 €	17.686.932,66 €	14.170.024,75 €	
Grundstücke mit Geschäftsbauten	345.241,51 €	55.495,10 €	- €	- €	- €	400.736,61 €	295.149,26 €	2.774,76 €	- €	297.924,02 €	102.812,59 €	50.092,25 €	
technische Anlagen und Maschinen	27.274,70 €	- €	- €	- €	- €	27.274,70 €	26.954,54 €	111,90 €	- €	27.066,44 €	208,26 €	320,16 €	
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	95.845,65 €	22.933,79 €	27.485,12 €	- €	- €	91.294,32 €	74.255,73 €	20.040,92 €	27.485,12 €	66.811,53 €	24.482,79 €	21.589,92 €	
Bauvorbereitungskosten	3.600,00 €	- €	3.600,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	3.600,00 €	
Anlagen im Bau	1.817.257,70 €	1.951.055,01 €	306.000,00 €	3.462.312,71 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.817.257,70 €	
Summe Sachanlagen	39.009.580,25 €	2.802.854,80 €	337.085,12 €	6.924.625,42 €	- €	41.475.349,93 €	22.946.695,47 €	741.703,28 €	27.485,12 €	23.660.913,63 €	17.814.436,30 €	16.062.884,78 €	
Anlagevermögen insgesamt	39.023.827,54 €	2.802.854,80 €	337.085,12 €	6.924.625,42 €	- €	41.489.597,22 €	22.960.649,17 €	741.850,08 €	27.485,12 €	23.675.014,13 €	17.814.583,09 €	16.063.178,37 €	

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 01.01.2023		1.149	Mitglieder mit	3.083	Anteilen
Zugänge 2023		112	Mitglieder mit	224	Anteilen
Abgänge 2023		97	Mitglieder mit	205	Anteilen
Bestand am 31.12.2023		1.164	Mitglieder mit	3.102	Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr von T€ 674,7 um T€ 7,4 auf T€ 667,3 vermindert.

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 6 Arbeitnehmer beschäftigt (davon 2 Teilzeitbeschäftigte). Seit August 2023 sind zusätzlich 2 Hausmeister im Rahmen der geringfügigen Beschäftigung für den Bauverein tätig.

1. Prüfungsverband:

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

2. Mitgliedschaften

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

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

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

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

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

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

Mitglieder des Vorstandes:

Dennis Mehlan, Gerd Richter, Claus Ullrich

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Oliver Langer	Vorsitzender
Andrea Baudach	stellvertretende Vorsitzende
Harald Linka	Schriftführer
Martina Böhmer	stellvertretende Schriftführerin
Markus Hartmann	seit 25.05.2023
Maike Seewald	seit 25.05.2023
Thomas Möller	bis 25.05.2023

Gründung: 9. Mai 1902

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

Geschäftsanteil: 1 Geschäftsanteil beträgt € 260,00
Zeichnungspflicht für 2 Anteile

Gelsenkirchen, den 28. März 2024

DER VORSTAND

(Mehlan)



(Richter)



(Ullrich)



