



Geschäftsbericht 2025

Bericht
über das Geschäftsjahr
2025

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	
1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	8
2. Entwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2025	10
2.1 Mitgliedschaften / Geschäftsguthaben	14
2.2 Verwaltungseinheiten	17
2.3 Wohnungswechsel	17
2.4 Mieten / Betriebskosten	18
2.5 Bauleistungen / Investitionstätigkeit	19
2.6 Organisation / Verwaltung	21
2.7 Vermögens- und Finanzlage	23
2.8 Ertragslage	24
2.9 Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes	25
JAHRESABSCHLUSS 2025	
Bilanz zum 31.12.2025	27
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2025	29
ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2025	
A. Allgemeine Angaben	30
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- u. Bewertungsmethoden	30
C. Erläuterungen zu den Bilanz-Posten	31
Anlagenspiegel	32
Verbindlichkeitspiegel	33
D. Erläuterungen zu den GuV-Posten	34
E. Sonstige Angaben	34



Mit Dank und Anerkennung für ihre genossenschaftlichen
Verdienste und zum ehrenden

G E D E N K E N

an unsere 23 Mitglieder, die im Jahr 2025 verstorben sind.

**„Genossenschaft lebt von Menschen – und von den Spuren, die sie in unseren Häusern
und Herzen hinterlassen.“**

ohne Autor

Organe der Genossenschaft

Stand 06.05.2025

AUFSICHTSRAT

		<u>Mitglied des Aufsichtsrates</u>	
		<u>seit</u>	<u>wiedergewählt</u>
Andrea BAUDACH,	Kaufm. Angestellte	16.06.1997	bis 06.05.2025
Martina BÖHMER,	Stadthauptsekretärin	20.06.2013	06.05.2025
Markus HARTMANN		25.05.2023	22.05.2024
Oliver LANGER,	Verwaltungs-Angestellter	26.06.2019	22.05.2024
Harald LINKA,	Rechtsanwalt	16.06.2011	06.05.2025
Maike SEEWALD,	Sozialversicherungsfachangestellte	25.05.2023	06.05.2025
Christoph RASSMANN,	Dipl.-Ing Maschinenbau	06.05.2025	

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

Zusammensetzung des Aufsichtsrates:

Aufsichtsratsvorsitzender:	Oliver Langer (seit 15.09.2021)
Stellvertretender Vorsitzender:	Harald Linka
Schriftführerin:	Martina Böhmer
Stellvertretender Schriftführer:	Maike Seewald
Prüfungsausschuss:	Maike Seewald
	Martina Böhmer
	Christoph Rassmann
	Harald Linka
	Markus Hartmann

VORSTAND

		<u>Mitglied des Vorstandes</u>
Dennis MEHLAN,	Kaufmann	seit 01.04.2020
Claus ULLRICH,	IT-Systemelektroniker	seit 01.10.2022
Andrea BAUDACH,	Kaufm. Angestellte	seit 01.09.2025

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
Anna Bödiger		seit 01.10.2022 bis 30.09.2025
Zecir Fazlija		seit 01.01.2025

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 die ihm durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen, sich über die Geschäftslage informiert und die Geschäftsführung des Vorstandes überwacht. In acht gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurden die Angelegenheiten der Genossenschaft sowie geschäftsrelevante Vorgänge beraten und diskutiert.

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand umfassend über die Geschäftsentwicklung, die Liquidität und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft unterrichtet.

Gerd Richter ist seit dem 2.4.1990 Mitglied des Bauvereins. Zum 01.09.2019 übernahm er als Mitglied des Vorstandes Verantwortung für unsere Genossenschaft. Gerd Richters Bestellung zum nebenamtlichen Vorstand endete zum 31.08.2025. Aus persönlichen Gründen stand er für eine weitere Amtszeit nicht zur Verfügung. Zuvor hat er sich 16 Jahre als Mitglied des Aufsichtsrates für die Belange des Bauvereins eingesetzt, davon die letzten Jahre als stellvertretender Vorsitzender. Für sein langjähriges Engagement gilt unser aller Dank. Wir wünschen ihm und seiner Familie für die Zukunft viel Gesundheit und Wohlergehen.

Bereits am 18.11.2024 wurde Andrea Baudach durch den Aufsichtsrat für die Zeit vom 01.09.2025 bis zum 31.08.2031 als neues Mitglied des Vorstandes bestellt. Sie ist seit dem 12.5.1994 Mitglied unserer Genossenschaft und war 28 Jahre Mitglied des Aufsichtsrates, davon die letzten Jahre als stellvertretende Vorsitzende. Wir danken ihr für ihre langjährigen Einsatz und wünschen Ihr auch für die neue Herausforderung viel Erfolg.

Der durch den Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 aufgestellte Jahresabschluss wurde dem Aufsichtsrat in der gemeinsamen Sitzung am 09.03.2026 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 2025 festzustellen, die von Vorstand und Aufsichtsrat vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns 2025 zu beschließen und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 zu entlasten.

In der Zeit vom 8.9. bis 23.9.2025 prüfte der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. den Jahresabschluss, die Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse für das Geschäftsjahr 2024. 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 gemeinsamen Sitzungen am 17.11.2025 und 02.02.2026 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, 09.04.2026

Der Aufsichtsrat

Oliver Langer

Harald Linka

Martina Böhmer

Markus Hartmann

Christoph Rassmann

Maike Seewald

Berichte des Vorstandes

1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage 2025/2026

Nach zwei Rezessionsjahren verzeichnete die deutsche Wirtschaft im Jahr 2025 wieder ein leichtes Wachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr. Damit bleibt Deutschland im europäischen Vergleich weiterhin im unteren Wachstumsbereich.

Das Wachstum wurde vor allem durch den privaten und staatlichen Konsum getragen. Die privaten Konsumausgaben erhöhten sich preisbereinigt um 1,4 %, die staatlichen Ausgaben um 1,5 %. Demgegenüber blieben die Investitionen rückläufig. Die Bauinvestitionen sanken um 0,9 %, die Wohnungsbauinvestitionen um 2,4 %. Auch die Exporte gingen erneut leicht zurück (-0,3 %). Die Inflationsrate lag im Jahresdurchschnitt bei 2,2 %. Während sich die Energiepreise stabilisierten, blieben Bauleistungen überdurchschnittlich teuer. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden stiegen im vierten Quartal 2025 um 3,2 %, Ausbaurbeiten um 3,8 %. Das Baukostenniveau bleibt damit hoch.

Am Arbeitsmarkt stagnierte die Zahl der Erwerbstätigen bei rund 46 Millionen, während die Arbeitslosigkeit auf 2,9 Millionen Personen anstieg. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich auf 6,3 %. Gleichzeitig ging die Nettozuwanderung zurück, wodurch sich die demografischen Herausforderungen weiter verschärfen.

Für 2026 erwarten die Wirtschaftsforschungsinstitute eine konjunkturelle Belebung mit einem Wachstum von rund 0,6 %, getragen insbesondere durch steigende öffentliche Investitionen. Gleichwohl bestehen weiterhin erhebliche Risiken durch geopolitische Spannungen und handelspolitische Unsicherheiten.

1.2 Entwicklung im Bau- und Wohnungssektor

Das Baugewerbe befindet sich weiterhin in einer angespannten Lage. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im Bau sank 2025 um 3,6 %. Besonders betroffen bleibt der Wohnungsbau.

Die Wohnungsbauinvestitionen gingen 2025 real um 2,4 % zurück. Seit 2020 sind sie insgesamt um rund 20 % gesunken. Zwar stieg die Zahl der Baugenehmigungen 2025 wieder auf rund 239.000 Einheiten (+11 %), die Fertigstellungen gingen jedoch weiter zurück. Nach Schätzungen wurden 2025 lediglich rund 218.000 Wohnungen fertiggestellt (-14 %). Für 2026 wird ein weiterer Rückgang auf etwa 200.000 Einheiten erwartet.

Die Lücke zwischen Wohnungsbedarf und tatsächlicher Bautätigkeit vergrößert sich damit weiter. Insbesondere sozial orientierte Wohnungsunternehmen haben ihre Neubautätigkeit deutlich reduziert.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erwies sich dennoch als stabilisierender Faktor. Ihre Bruttowertschöpfung stieg 2025 um 0,5 % auf nominal 392 Mrd. EUR. Mit einem Anteil von knapp 10 % an der gesamten Bruttowertschöpfung unterstreicht sie ihre gesamtwirtschaftliche Bedeutung.

1.3 Auswirkungen auf Wohnungsgenossenschaften und Ausblick

Für Wohnungsgenossenschaften bleibt das Umfeld herausfordernd. Hohe Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten und regulatorische Anforderungen schränken die wirtschaftliche Umsetzbarkeit von Neubau- und Modernisierungsprojekten erheblich ein. Insbesondere energetische Maßnahmen verteuern Investitionen zusätzlich.

Gleichzeitig bleibt der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum hoch. Die Diskrepanz zwischen politisch formulierten Wohnungsbau- und Klimazielen und den tatsächlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat sich weiter vergrößert.

Für eine nachhaltige Stabilisierung des Wohnungsmarktes sind verlässliche Förderbedingungen, zinsgünstige Finanzierungsinstrumente und u.a. eine stärkere Priorisierung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus erforderlich. Zudem bedarf es einer stärkeren Orientierung am Kosten-Nutzen-Prinzip bei regulatorischen Anforderungen.

Fazit:

Die gesamtwirtschaftliche Lage zeigt erste Stabilisierungstendenzen. Die strukturellen Herausforderungen im Wohnungsbau bestehen jedoch fort. Für Wohnungsgenossenschaften bleibt es zentrale Aufgabe, wirtschaftliche Stabilität und Investitionsfähigkeit zu sichern und zugleich ihrem genossenschaftlichen Auftrag zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums gerecht zu werden.

2. Entwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2025

Das Jahr 2025 war für den Bauverein ein Jahr der Konsolidierung und gezielten Weiterentwicklung.

Im Fokus standen die wirtschaftliche Stabilisierung, eine klare Priorisierung von Investitionen sowie die strategische Ausrichtung unseres Bestandes auf zukünftige Anforderungen. Trotz einer geringeren Investitionstätigkeit wurde das Engagement für Modernisierung und Werterhalt nicht reduziert, sondern bewusster gesteuert.

Gleichzeitig konnte die Vermietungssituation weiter verbessert, Leerstände reduziert und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Bauvereins nachhaltig gestärkt werden.

Ein zentrales Thema bleibt die Energiewende. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen bringen erhebliche Herausforderungen mit sich, eröffnen aber zugleich die Chance, unseren Gebäudebestand effizient, umweltgerecht und zukunftssicher weiterzuentwickeln.

Neben den wirtschaftlichen und strategischen Themen steht weiterhin der Service für unsere Mitglieder im Mittelpunkt. Verbesserungen im Bereich der Versorgung, wie beispielsweise beim Kabelfernsehen, sowie die Einführung digitaler Prozesse leisten hierzu einen wichtigen Beitrag.

Der Bauverein verbessert seine wirtschaftliche Kraft

Die positive Entwicklung der wirtschaftlichen Kennzahlen hat sich auch im Berichtsjahr 2025 fortgesetzt:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Sollmiete	4.769,5 T€	4.908,60 T€	5.156,2 T€	5.535,0 T€	6.270,9 T€	6.507,7 T€
Sonst. Erträge	264,1 T€	136,0 T€	111,0 T€	54,3 T€	74,9 T€	69,9 T€
Erlösschmälerungen	- 450,0 T€	- 385,0 T€	-374,1 T€	-351,9 T€	-286,9 T€	-274,0 T€
Leerstand	95 WE	87 WE	77 WE	64 WE	56 WE	53 WE
Vermietete Wohnungen	82 WE	74 WE	56 WE	96 WE	97 WE	61 WE

Die Durchschnittsmiete liegt mit 5,63 €/m² (Vorjahr: 5,13 €/m²) weiterhin deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten und bestätigt den genossenschaftlichen Auftrag zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums.

Gleichzeitig ist absehbar, dass steigende Kosten für Bauleistungen, Verwaltung und Klimaschutzinvestitionen künftig zu weiteren Mietanpassungen führen werden.

Der Bauverein investiert zielgerichtet

Im Jahr 2025 hat der Bauverein insgesamt 2.033,9 T€ in Instandhaltung, Neubau und Modernisierung investiert – ein Rückgang gegenüber den 2.280 T€ des Vorjahres.

Investitionen zur reinen Wertsteigerung wurden bewusst zurückgestellt, um Fehlallokationen zu vermeiden. Dies spiegelt sich auch im Rückgang der Bauleistungen um rund 250 T€ wider. Zusätzlich zu den regulatorischen Herausforderungen ist im Jahr 2025 eine weitere wesentliche Veränderung eingetreten: Der langjährige Bauleiter des Bauvereins hat sich im Herbst beruflich neu orientiert.

In der Folge wurden neue Baupartner gesucht, die Planung, Ausschreibung und Begleitung der Maßnahmen übernehmen können. Der Vorstand ist zuversichtlich, Anfang 2026 einen geeigneten Partner gefunden zu haben und damit die Investitionstätigkeit wieder planbar fortzuführen.

Der Bauverein vermietet erfolgreich

Durch das engagierte Handeln des Teams konnte der Leerstand weiter auf 53 Wohneinheiten reduziert werden. Gleichzeitig wurden im Berichtsjahr 61 Wohnungen neu vermietet.

Die daraus resultierenden geringeren Erlösschmälerungen stärken die Ertragslage nachhaltig. Bei Neuvermietungen konnten durch konsequente Orientierung an den Marktmieten zusätzliche Einnahmen erzielt werden.

Der Bauverein spart Energie

Das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 stellt den Bauverein vor erhebliche wirtschaftliche und organisatorische Anforderungen.

Das Jahr 2025 war dabei weniger durch neue Gesetze geprägt als durch die konkrete Umsetzung bestehender Regelungen. Die regulatorische Entwicklung führt zu einer deutlichen Verschiebung:

- von freiwilliger Optimierung
- hin zu verpflichtender Transformation

Daraus ergibt sich ein Spannungsfeld zwischen:

- klimapolitischen Anforderungen
- wirtschaftlicher Tragfähigkeit
- bilanziellen Rahmenbedingungen
- und sozialer Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern

Die zentrale Konsequenz für den Bauverein ist klar:

Investitionen müssen konsequenter priorisiert und stärker an wirtschaftlichen Kriterien ausgerichtet werden. In bestimmten Fällen ist strategische Zurückhaltung sinnvoller als vorschnelle Entscheidungen.

Zur Umsetzung der Klimaziele wurde ein Klimapfad entwickelt. Auf Basis von 14 analysierten Mustergebäuden wurde eine Strategie für rund zwei Drittel des Bestandes abgeleitet. Im Jahr 2025 wurden energetische Maßnahmen an folgenden Objekten begonnen:

- Liboriusstraße 64
- Hüttenstraße 37
- Schonnebecker Straße 105

Ein Überblick über die im Jahr 2025 vorgenommenen gesetzlichen Änderungen:

Gesetzgebung / Entwicklung	Risiken für unsere Genossenschaft	Handlungsbedarf
EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) – nationale Umsetzungsvorbereitung	<ul style="list-style-type: none"> • Erwartbare Verschärfung energetischer Mindeststandards im Bestand. • Risiko erheblicher zusätzlicher Investitionspflichten bei energetisch schwächeren Gebäuden. • Gefahr steigender Modernisierungsumlagen bei gleichzeitig begrenzter Mietzahlungsfähigkeit. 	<ul style="list-style-type: none"> • Strategische Priorisierung energetischer Maßnahmen. • Langfristige Investitionsplanung unter Szenarioannahmen. • Strikte Wirtschaftlichkeitsprüfung jeder Maßnahme.
Gebäudeenergiegesetz (GEG) – Konkretisierungen 2025	<ul style="list-style-type: none"> • 65 %-Vorgabe bei Heizungserneuerungen führt zu Mehrkosten. • Technologische Unsicherheiten (Wärmepumpe, Fernwärme, Hybridlösungen). • Abhängigkeit von kommunaler Wärmeplanung. 	<ul style="list-style-type: none"> • Enge Beobachtung der kommunalen Wärmeplanung. • Technisch-wirtschaftliche Vergleichsrechnungen vor Investitionsentscheidungen. • Vermeidung voreiliger Systementscheidungen.
Kommunale Wärmeplanung (WPG)	<ul style="list-style-type: none"> • Investitionsentscheidungen ohne finalen Wärmeplan bergen Fehlentscheidungsrisiken. • Mögliche Wertberichtigungen bei Fehlinvestitionen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Abstimmung mit Kommune und Versorgern. • Übergangslösungen mit kalkulierbarer Restnutzungsdauer prüfen.
BMF-Schreiben zur Aktivierung von Bauleistungen (2025)	<ul style="list-style-type: none"> • Verzögerungen bei Jahresabschlüssen. • Höhere Anforderungen an Abgrenzung zwischen Instandhaltung und Herstellungskosten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Enge Abstimmung mit Wirtschaftsprüfung. • Dokumentations- und Kostenstellenstruktur schärfen. • Investitionsmaßnahmen frühzeitig bilanziell prüfen.

Gesetzgebung / Entwicklung	Risiken für unsere Genossenschaft	Handlungsbedarf
	<ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen auf Abschreibungsdauer und Ergebnisdarstellung. 	
CO ₂ -Kostenaufteilungsgesetz (Fortentwicklung)	<ul style="list-style-type: none"> • Steigende administrative Belastung bei der Nebenkostenabrechnung. • Wirtschaftlicher Druck bei energetisch schwächeren Gebäuden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung energetischer Transparenz im Bestand. • Priorisierung ineffizienter Gebäude im Maßnahmenplan.
E-Rechnungspflicht im B2B-Bereich	<ul style="list-style-type: none"> • Anpassungsbedarf in Buchhaltung und IT-Systemen. • Prozessumstellungen und Schulungsaufwand. 	<ul style="list-style-type: none"> • Systemanpassungen im Zuge der Digitalisierung. • Integration in bestehende ERP-Umstellung (Yuneo).

Fazit:

2025 war kein Jahr spektakulärer Gesetzesneuerungen, sondern ein Jahr zunehmender operativer Verdichtung regulatorischer Anforderungen. Für unsere Genossenschaft besteht die zentrale Aufgabe darin, Investitionsfähigkeit zu sichern, Risiken zu begrenzen und gleichzeitig den genossenschaftlichen Auftrag zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums verantwortungsvoll zu erfüllen.

Die Anpassung an neue gesetzliche Vorgaben erfordert Investitionen und eine sorgfältige Planung. Gleichzeitig bieten Förderprogramme finanzielle Unterstützung, die wir nutzen können, um unsere Gebäude zukunftsfähig zu gestalten. Es ist essenziell, die regulatorischen Entwicklungen kontinuierlich zu beobachten und flexibel auf Veränderungen zu reagieren, um sowohl den gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden als auch unseren Mitgliedern ein nachhaltiges und komfortables Wohnumfeld zu bieten.

Im Berichtsjahr 2025 wurden energetische Modernisierungen an drei weiteren Objekten ausgeschrieben und begonnen: Liboriusstraße 64, Hüttenstraße 37 und Schonnebecker Straße 105.

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 2025

Bestand am 01.01.2025	1.262	Mitglieder	3.348	Anteile
Zugänge	96	Mitglieder	264	Anteile
Zugang weitere Anteile			60	Anteile
Abgänge (inkl. Übertragungen)	104	Mitglieder	218	Anteile
Bestand am 31.12.2025	1.254	Mitglieder	3.454	Anteile

Die Mitgliederanzahl reduzierte sich von 1.262 Mitgliedern (Stand 31.12.2024) auf 1.254 Mitglieder (Stand 31.12.2025).

Die Anzahl unserer Mitglieder hat sich im Laufe des Berichtsjahres um 8 Mitgliedschaften verringert. Im Rahmen der turnusmäßigen Bereinigung der Mitglieder erfolgten insgesamt 19 Ausschlüsse.

Die Mitgliedschaftsabgänge gliedern sich insgesamt wie folgt auf:

Tod des Mitglieds	23	Mitglieder	46	Anteile
Ausschluss	19	Mitglieder	46	Anteile
Kündigung	61	Mitglieder	124	Anteile
Teilkündigung			0	Anteile
Übertragung	1	Mitglieder	2	Anteile
Gesamt	104	Mitglieder	218	Anteile

Die Entwicklung der Geschäftsguthaben 2022 – 2025

2022	674,7 T€
2023	667,3 T€
2024	697,6 T€
2025	733,6 T€

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich um 36 T€ auf 733,6 T€ (697,6 T€ am 31.12.2024).

Mitgliederversammlung 2025

Die 134. ordentliche Mitgliederversammlung der Wohnungsgenossenschaft fand am 06.05.2025 im Augustinushaus (Ahstraße 7, 45879 Gelsenkirchen) statt. Im Rahmen dieser Versammlung wurden die Ergebnisse und Beschlüsse des Geschäftsjahres 2024 besprochen und verabschiedet.

Begrüßung und Totengedenken

Der Aufsichtsratsvorsitzende Oliver Langer eröffnete die Versammlung und begrüßte die anwesenden Mitglieder. In einem würdevollen Rahmen wurde der im Jahr 2024 verstorbenen Mitglieder gedacht.

Bericht des Vorstands

Dennis Mehlan, Vorstandsmitglied und Geschäftsstellenleiter, stellte den Geschäftsbericht sowie den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 vor.

Im Mittelpunkt seines Berichts standen insbesondere:

- die Entwicklung des Mitgliederbestands einschließlich der Veränderungen durch Wohnungswechsel,
- die Mietpolitik und deren Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft,
- der weitere Abbau von Leerständen sowie die hierzu umgesetzten Maßnahmen,
- wesentliche Projekte des Jahres 2024, darunter der Einbau eines neuen Aufzugs, die Sanierung von Grundleitungen, der Abschluss der Klimapfadentwicklung, die Auswahl eines neuen ERP-Systems sowie die Konzeption eines Mieterstromprojekts,
- die geplanten Schwerpunkte für das Jahr 2025, insbesondere energetische Modernisierungen, die Weiterentwicklung des Mieterstrommodells sowie Mietanpassungen,
- sowie der aktuelle Stand der Verschmelzung von Bauverein und Eigenhaus.

Beschlussfassungen

Die Mitgliederversammlung stimmte dem Jahresabschluss 2024, dem Geschäftsbericht des Vorstands sowie dem Bericht des Aufsichtsrats jeweils einstimmig mit 61 Ja-Stimmen zu. Ebenso wurde der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns beschlossen. Wie in den Vorjahren wurde eine Bruttodividende in Höhe von 4 % auf die eingezahlten Geschäftsguthaben ausgeschüttet

Entlastung und Wiederwahl

Vorstand und Aufsichtsrat wurden durch die Mitgliederversammlung entlastet.

Die turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Martina Böhmer, Harald Linka und Maike Seewald wurden einstimmig wiedergewählt.

Andrea Baudach schied nach 28-jähriger Tätigkeit aus dem Aufsichtsrat aus, um sich künftig auf ihre Aufgaben im Vorstand der Genossenschaft zu konzentrieren. Als neues Mitglied im Aufsichtsrat wurde Christoph Rassmann gewählt.



Andrea Baudach und Oliver Langer



Christoph Rassmann

Im Rahmen der Versammlung wurden zudem Mitglieder für ihre 50-jährige Zugehörigkeit zur Genossenschaft geehrt. Die anwesenden Jubilare wurden persönlich durch Vorstand und Aufsichtsrat gewürdigt.



Volker Fuchs



Hans Schmidt und Oliver Langer

Schlusswort

Die Mitgliederversammlung verlief in einer konstruktiven und vertrauensvollen Atmosphäre. Sie unterstreicht das Vertrauen der Mitglieder in die Arbeit von Vorstand und Aufsichtsrat und bestätigt den gemeinsamen Kurs der Genossenschaft.

Der Bauverein blickt zuversichtlich auf die kommenden Herausforderungen und Chancen des Geschäftsjahres 2025.

2.2 Verwaltungseinheiten

Zum Bilanzstichtag 31.12.2025 wurde der nachfolgende Bestand bewirtschaftet:

	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
Wohnungen	1108	1099	9
Gewerbliche Einheiten	9	13	4
Garagen	170	216	46
Wohnfläche	75.930 qm	75.559 qm	371 qm

Für den gesamten Wohnungsbestand besteht keine Belegungsbindung.

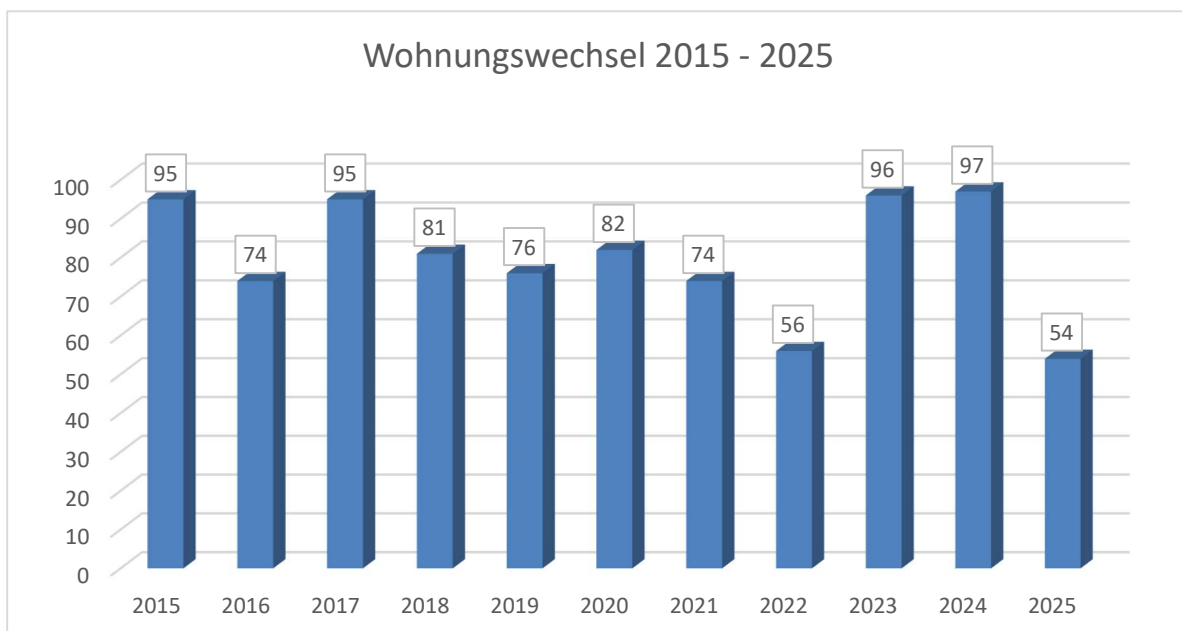
Nach der vollzogenen Verschmelzung der Eigenhaus Baugenossenschaft Gelsenkirchen eG mit der Bauverein Gelsenkirchen eG wurde eine Bestandsüberprüfung durchgeführt und es erfolgte eine systemseitige Datenbereinigung der Anzahl der Wohnungen, gewerblichen Einheiten und der Garagen sowie der Wohnfläche.

2.3 Fluktuation/Vermietungen

Im Geschäftsjahr 2025 wurden insgesamt 61 Wohnungen vermietet. Diese setzen sich zusammen aus:

- 54 Vermietungen nach Kündigungen sowie
- 7 Vermietungen im Rahmen des Leerstandsabbaus.

Die Zahl der Kündigungen entspricht mit 54 Wohnungen einer Fluktuationsquote von 5,5 % und liegt damit auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Eine geringe Fluktuation deutet darauf hin, dass alternative Wohnangebote am Markt schwer verfügbar sind oder das bestehende Mietniveau im Vergleich wirtschaftlich attraktiv bleibt.



Zum Bilanzstichtag 31.12.2025 standen 53 Wohnungen leer (Vorjahr: 56 Wohnungen). Dies entspricht einer Leerstandsquote von 4,8 % (Vorjahr: 5,1 %).

Die leerstehenden Wohnungen befinden sich überwiegend in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Der Abbau dieser Leerstände erfolgt durch gezielte Investitionen in die Herrichtung der Wohnungen. Aufgrund der damit verbundenen hohen Kosten kann der Leerstandsabbau jedoch nur schrittweise erfolgen. Nach Abschluss der Maßnahmen werden die Wohnungen regelmäßig erfolgreich wiedervermietet.

Die Erlösschmälerungen aus Leerständen und Mietminderungen konnten im Berichtsjahr weiter reduziert werden. Zum 31.12.2025 beliefen sich die Ausfälle auf 254 T€ (Vorjahr: 286,9 T€). Ursache hierfür ist insbesondere der Abbau langfristiger Leerstände.

2.4 Mieten / Betriebskosten

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um 269,7 T€ auf 6.253,7 T€ und setzten sich wie folgt zusammen:

	2025	2024	Veränderung
Sollmieten	4.903 T€	4.759,4 T€	143,6 T€
Umlagen	1.604,7 T€	1.511,5 T€	93,2 T€
Erlösschmälerungen	-254 T€	-286,9 T€	32,9 T€
Summen	6.253,7 T€	5.984,0 T€	269,7 T€

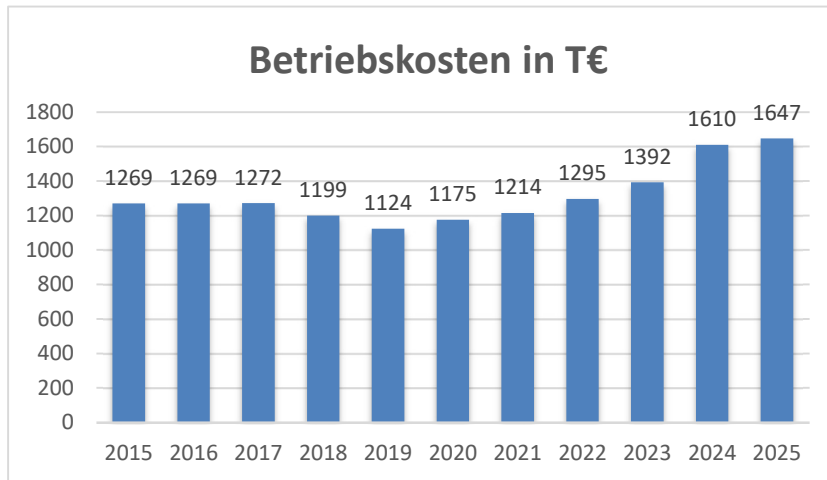
Die Erhöhung der Sollmieten um 143,6 T€ basiert auf:

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

Die Sollmieten für den Wohnungsbestand betragen im Dezember 2025 durchschnittlich 5,63 €/qm nach 5,13 €/qm im Vorjahr. Die Mietpreisbildung erfolgt nach den allgemeinen mietpreisrechtlichen Bestimmungen.

Betriebskosten 2025

Im Berichtsjahr haben sich die Betriebskosten um 37,6 T€ erhöht. Insgesamt sind Aufwendungen in Höhe von 1.647,6 T€ (Vorjahr 1.610 T€) 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 2.033,9 T€ (Vorjahr 2.280 T€) angefallen.

Mit 1.071,8 T€ ist wieder ein wesentlicher Betrag in die Teil- oder Vollsanierung von freigezogenen Wohnungen geflossen. Dies betraf die Erneuerung von Sanitäreinrichtungen, Elektroanlagen, Türen und Bodenbelägen sowie die Ausführung von Malerarbeiten.

	2025	2024
Bauleistungen gesamt	2.216,5 T€	2.375,3 T€
Wohnungsherrichtung	1.071,8 T€	962,1 T€
Sanierung Augustastraße 31	74,7 T€	0 T€
Sanierung Schwäbische Straße	0 T€	216,6 T€
Aufzug Memeler Straße 10	0 T€	58,9 T€
Klimapfad/Thermenerneuerung	58,9 T€	368,7 T€
Neubau Melanchthonstraße	0 T€	95,3 T€
Reparaturen/Sonstiges	529,8 T€	619 T€
Mieterstromprojekt Chaudronstraße	96,9 T€	0 T€
Energieeinsparung Liborius 64	180,2 T€	0 T€
Energieeinsparung Hütten 37	96,5 T€	0 T€
Energieeinsparung Schonnebecker	96,7 T€	0 T€
Giebel-Graffiti Memeler Straße	11 T€	0 T€
Versicherungsleistungen	0 T€	7,5 T€
Sanierung Grundleitungen Memeler Straße	0 T€	47,2 T€

Bis zum Jahresende 2025 wurden insgesamt 31 Wohnungen ganz oder teilweise modernisiert. Dies geschah auch in Zusammenarbeit mit Generalunternehmern.

Energiesparende Maßnahmen und Baumaßnahmen im Jahr 2025

Im Berichtszeitraum wurden an den Standorten Hüttenstraße 37, Liboriusstraße 64 und Schonnebecker Straße 105 umfassende energetische Sanierungsmaßnahmen umgesetzt. Ziel ist die nachhaltige Verbesserung der Energieeffizienz sowie die langfristige Sicherung und Aufwertung der Wohnqualität.

Das Projekt an der Hüttenstraße befindet sich in der abschließenden Umsetzungsphase und wird voraussichtlich Ende März / Anfang April 2026 fertiggestellt. Wie bei Sanierungen im Bestand üblich, ergaben sich im Bauverlauf zusätzliche Anforderungen durch die vorhandene Bausubstanz sowie witterungsbedingte Einflüsse, die ergänzende Maßnahmen erforderlich machten.

An der Liboriusstraße waren insbesondere die Arbeiten im Dachbereich aufgrund konstruktiver Besonderheiten technisch anspruchsvoll. Die Ausführung erfolgte fachgerecht und zuverlässig. Im weiteren Baufortschritt wurden die Arbeiten an den rückwärtigen Fassaden aufgenommen, insbesondere Balkonsanierungen und ergänzende Dämmmaßnahmen.

Im Zuge der Modernisierung wurden neue Fenster mit erhöhten sicherheitstechnischen Anforderungen eingebaut. Ergänzend kamen moderne Lüftungselemente (Klimatec 76) zum Einsatz, um einen ausreichenden Luftaustausch sicherzustellen und Feuchtigkeits- sowie Schimmelbildung vorzubeugen. Abstimmungsbedarfe mit einzelnen Mietparteien konnten im Bauablauf sachgerecht gelöst werden.

Bei der Fassadensanierung wurde darauf geachtet, das bestehende Erscheinungsbild zur Straßenseite zu erhalten. Temporäre Beeinträchtigungen, insbesondere durch Staubentwicklung, wurden durch begleitende Maßnahmen minimiert.

An der Schonnebecker Straße verlaufen die Arbeiten planmäßig. Der Fensteraustausch ist weitgehend abgeschlossen, die Dachfläche wurde erneuert und die Dämmung des Dachgeschossbodens fertiggestellt. Zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufs wurde ein Kran für den Materialtransport eingesetzt.

Die Bauarbeiten stellen für die Bewohnerinnen und Bewohner eine spürbare Belastung dar. Insbesondere Geräuschentwicklungen sowie Abstimmungsprozesse im Zuge der Maßnahmen erfordern ein hohes Maß an Mitwirkung. Der Vorstand dankt allen Mietern ausdrücklich für ihr Verständnis und ihre Unterstützung während der Bauphase.

Trotz zwischenzeitlicher Herausforderungen konnten die Maßnahmen insgesamt zielgerichtet umgesetzt werden. Mit dem für Sommer 2026 geplanten Abschluss werden die Gebäude energetisch deutlich verbessert und an die aktuellen Anforderungen des Wohnungsmarktes angepasst. Gleichzeitig leisten die Maßnahmen einen wesentlichen Beitrag zur langfristigen Sicherung der Bausubstanz und zur nachhaltigen Entwicklung des Immobilienbestandes.

2.6 Organisation / Verwaltung

Für die Genossenschaft waren in 2025 neben einem hauptamtlichen und zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern drei Mitarbeitende in Vollzeit und drei Mitarbeitende in Teilzeit tätig (ab 1.10.2025 zwei Mitarbeitende in Teilzeit). Die Vergütung der Mitarbeitenden der Genossenschaft erfolgte tarifgetreu auf der Grundlage des Mantel- und Vergütungstarifvertrages der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Daneben sind zwei Mitarbeitende als Hausmeister im Rahmen einer geringfügigen Beschäftigung eingestellt worden.

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

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

Service und Öffentlichkeitsarbeit:

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

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

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

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

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

2.7 Vermögens- und Finanzlage

Im Vergleich der Zahlen der Bilanz zum 31.12.2025 zu den vergleichbaren Vorjahreszahlen ergibt sich folgendes Bild:

Vermögenslage					
	31.12.2025		31.12.2024		Veränderunge
	T€	%	T€	%	T€
Vermögen					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0,00%	0	0,00%	0
Sachanlagen	19.564	88,14%	19.336	88,69%	228
	19.564	88,14%	19.336	88,69%	228
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten					
kurzfristig					
Unfertige Leistungen/Vorräte	1.580	7,12%	1.547	7,10%	33
Flüssige Mittel	973	4,38%	865	3,97%	108
Übrige Aktiva	80	0,36%	53	0,24%	27
	2.633	11,86%	2.465	11,31%	168
Gesamtvermögen	22.197	100,00%	21.801	100,00%	396
	31.12.2025		31.12.2024		Veränderunge
	T€	%	T€	%	T€
Kapital					
Eigenkapital					
langfristig					
Geschäftsguthaben	734	3,31%	698	3,20%	36
Ergebnisrücklagen	7.690	34,64%	7.076	32,46%	614
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	893	4,02%	543	2,49%	350
	9.317	41,97%	8.317	38,15%	1000
kurzfristig					
Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder und Dividende	38	0,17%	49	0,23%	11
	9.355	42,14%	8.366	38,38%	989
Fremdkapital					
langfristig					
Pensionsrückstellungen	154	0,69%	160	0,73%	-6
Darlehen ohne Zins- und Tilgung	10.741	48,39%	11.493	52,72%	-752
	10.895	49,08%	11.653	53,45%	-758
kurzfristig					
Rückstellungen	79	0,36%	102	0,47%	-23
Erhaltene Anzahlungen	1.654	7,45%	1.564	7,17%	90
übrige Verbindlichkeiten	214	0,96%	116	0,53%	98
	1.947	8,77%	1.782	8,17%	165
Gesamtkapital	22.197	99,99%	21.801	100,00%	396

Finanzlage

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>Veränderung</u>
	T €	T €	T €
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	19.564	19.336	228
Finanzierungsmittel	<u>20.329</u>	<u>19.970</u>	<u>359</u>
Über-/Unterdeckung	<u>765</u>	<u>634</u>	<u>131</u>
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	973	865	108
übrige Vermögenswerte	<u>1.659</u>	<u>1.613</u>	<u>46</u>
	2.632	2.478	154
Verbindlichkeiten	<u>1.867</u>	<u>1.844</u>	<u>23</u>
Stichtagsliquidität (Netto Geldvermögen)	<u>765</u>	<u>634</u>	<u>131</u>

Am 31.12.2025 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

2.8 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2025 hat wirtschaftlich mit einem Jahresüberschuss von T€ 992 abgeschlossen. Die Details ergeben sich aus der Gewinn- und Verlustrechnung auf Seite 33.

2.9 Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vorstand schlägt im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2025 folgende Gewinnverwendung vor:

Bilanzgewinn 2025	893.129,44 €
Ausschüttung einer Brutto-Dividende von 4,0 % auf dividendenberechtigte Geschäftsguthaben (lt. Dividendenberechnung Aareon AG)	27.924,40 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	865.205,04 €

Zusammenfassung / Schlussbemerkung

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

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

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

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

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

Angesichts einer überdurchschnittlich hohen Arbeitslosenquote werden die Mietpreissteigerungen begrenzt bleiben.

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

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

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

Gelsenkirchen, 08.04.2026

DER VORSTAND

(Mehlan)

(Baudach)

(Ullrich)

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
P A S S I V A			
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	38.153,99		49.374,78
verbleibenden Mitglieder	733.659,24		697.685,79
		771.813,23	
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		1.221.831,56	1.122.594,95
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 99.236,61			(-60.401,79)
Rücklage für eigene Anteile		0,00	480614,37
Bauerneuerungsrücklage		1.435.882,32	1.435.882,32
Andere Ergebnisrücklagen		5.032.451,62	4.036.941,95
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 514.895,30			()
Jahresüberschuss	992.366,05		604.017,87
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-99.236,61		-60.401,79
Bilanzgewinn		893.129,44	543.616,08
Eigenkapital insgesamt		9.355.108,17	8.366.710,24
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	153.727,00		160.564,00
Sonstige Rückstellungen	78.812,22	232.539,22	101.805,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.658.123,74		11.402.214,68
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	82.785,33		90.561,52
Erhaltene Anzahlungen	1.653.782,33		1.563.880,02
Verbindlichkeiten aus Vermietung	47.856,62		48.781,31
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	137.353,49		70.578,95
Sonstige Verbindlichkeiten	28.990,33	12.608.891,84	9.086,28
davon aus Steuern: 0,00 (Vorjahr 675,45)			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00
Bilanzsumme		22.196.539,23	21.814.182,00

Gewinn- und Verlustrechnung			
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2025			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
- aus Bewirtschaftungstätigkeit	6.253.697,32		5.984.068,31
- aus Lieferungen und Leistungen	0,00		30.730,32
		6.253.697,32	
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		32.566,61	113.214,88
Sonstige betriebliche Erträge		72.542,29	44.155,05
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen aus Bewirtschaftungstätigkeit		3.101.191,47	3.299.128,11
Rohergebnis		3.257.614,75	2.873.040,45
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	564.351,81		522.001,56
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 13.186,56 (Vorjahr 13.507,90)	142.760,42	707.112,23	131.362,48
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		816.508,11	862.294,43
Sonstige betriebliche Aufwendungen		299.518,53	307.502,97
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: 2.838,00 (Vorjahr 2.810,00)		261.346,35	261.579,05
Ergebnis nach Steuern		1.173.129,53	788.299,96
Sonstige Steuern		180.763,48	184.282,09
Jahresüberschuss		992.366,05	604.017,87
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		99.236,61	60.401,79
Bilanzgewinn		893.129,44	543.616,08

Anhang des Jahresabschlusses 2025

=====

A. Allgemeine Angaben

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

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

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

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

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

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

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

Nachträgliche Herstellungskosten werden linear mit 2 % abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgten linear unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern

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

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

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

Umlaufvermögen

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zu Normalwerten angesetzt.

Rückstellungen

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

Rückstellungen für Pensionen wurden durch ein versicherungsmathematisches Gutachten zum Bilanzstichtag mit den Teilwerten unter Berücksichtigung zukünftiger Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtung wurden die Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck 2018 G und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre von 2,06 % (Vorjahr 1,90 %) zum 31.12.2025 zugrunde gelegt; Rentenanpassungen in Höhe von 1,50 % wurden berücksichtigt.

Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB beträgt 1.222,00 €.

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 € 1.579.699,48 (Vorjahr € 1.547.132,87).

Im Jahr 2025 konnte die Mitgliederversammlung für das vergangene Geschäftsjahr 2024 wie gewohnt stattfinden. Dabei wurde der unterbreitete Gewinnverteilungsvorschlag unter Berücksichtigung einer 4 %igen Brutto-Dividende auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben von der Mitgliederversammlung bestätigt.

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

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

Entwicklung des Anlagevermögens													
	AK/HK 01.01.2025	Zugänge 2025	Abgänge 2025	Umb. 2025	Zuschreibg. 2025	AK/HK 31.12.2025	kumul. Afa 01.01.2025	Abschreibung 2025	Afa Abgänge 2025	kum. Afa 31.12.2025	Buchwert 31.12.2025	Buchwert 31.12.2024	
immaterielle Vermögensgegenstände	14.247,29 €	- €	- €	- €	- €	14.247,29 €	14.247,29 €	- €	- €	14.247,29 €	- €	- €	
Sachanlagen													
Grundstücke mit Wohnbauten	45.279.707,72 €	553.384,82 €	- €	- €	- €	45.833.092,54 €	26.096.974,83 €	789.625,30 €	- €	26.886.600,13 €	18.946.492,41 €	19.182.732,89 €	
Grundstücke mit Geschäftsbauten	443.069,90 €	988,41 €	- €	- €	- €	444.058,31 €	331.266,19 €	5.569,18 €	- €	336.835,37 €	107.222,94 €	103.806,58 €	
Grundstücke ohne Bauten	0,51 €	- €	- €	- €	- €	0,51 €	- €	- €	- €	- €	0,51 €	0,51 €	
technische Anlagen und Maschinen	27.274,70 €	96.868,00 €	- €	- €	- €	124.142,70 €	27.178,34 €	1.270,75 €	- €	28.449,09 €	95.693,61 €	96,36 €	
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	116.805,49 €	11.690,95 €	10.869,41 €	- €	- €	117.627,03 €	67.404,51 €	20.042,88 €	10.869,41 €	76.577,98 €	41.049,05 €	49.400,98 €	
Bauvorbereitungskosten	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
Anlagen im Bau	- €	373.313,83 €	- €	- €	- €	373.313,83 €	- €	- €	- €	- €	373.313,83 €	- €	
Summe Sachanlagen	45.866.858,32 €	1.036.246,01 €	10.869,41 €	- €	- €	46.892.234,92 €	26.522.823,87 €	816.508,11 €	10.869,41 €	27.328.462,57 €	19.563.772,35 €	19.336.037,32 €	
Anlagevermögen insgesamt	45.881.105,61 €	1.036.246,01 €	10.869,41 €	- €	- €	46.906.482,21 €	26.537.071,16 €	816.508,11 €	10.869,41 €	27.342.709,86 €	19.563.772,35 €	19.336.037,32 €	

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2025 sowie die zur Sicherheit gewährten Pfand- o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Art der Verbindlichkeit	insgesamt		Restlaufzeit				Sicherheit	
	Vorjahr	bis zu 1 Jahr	> 1 Jahr	davon		gesichert	durch	
				1-5 Jahre	> 5 Jahre			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.658.123,74 € 11.402.214,68 €	473.723,56 € 2.174.274,97 €	10.184.400,18 € 9.227.939,71 €	1.937.950,84 € 1.775.230,54 €	8.246.449,34 € 7.452.709,17 €	10.658.123,74 € 11.402.214,68 €	Grundpfandrecht Grundpfandrecht	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	82.785,33 € 90.561,52 €	8.581,73 € 7.131,86 €	74.203,60 € 83.429,66 €	32.270,76 € 32.657,35 €	41.932,84 € 50.772,31 €	82.785,33 € 90.561,52 €	Grundpfandrechte Grundpfandrechte	
erhaltene Anzahlungen	1.653.782,33 € 1.563.880,02 €	1.653.782,33 € 1.563.880,02 €	- € - €	- € - €	- € - €	- € - €		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	47.856,62 € 48.781,31 €	47.856,62 € 48.781,31 €	- € - €	- € - €	- € - €	- € - €		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	137.353,49 € 70.578,95 €	137.353,49 € 70.578,95 €	- € - €	- € - €	- € - €	- € - €		
sonstige Verbindlichkeiten	28.990,33 € 9.086,28 €	28.990,33 € 9.086,28 €	- € - €	- € - €	- € - €	- € - €		
Gesamtbetrag	12.608.891,84 €	2.350.288,06 €	10.258.603,78 €	1.970.221,60 €	8.288.382,18 €	10.740.909,07 €		
Gesamtbetrag Vorjahr	13.185.102,76 €	3.873.733,39 €	9.311.369,37 €	1.807.887,89 €	7.503.481,48 €	11.492.776,20 €		

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 01.01.2025		1.262	Mitglieder mit	3.348	Anteilen
Zugänge 2025		96	Mitglieder mit	264	Anteilen
Abgänge 2025		101	Mitglieder mit	212	Anteilen
Bestand am 31.12.2025		1.254	Mitglieder mit	3.454	Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr von 697,7 T€ um 36 T€ auf 733,7 T€ erhöht.

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 7 Arbeitnehmer beschäftigt (davon 3 Teilzeitbeschäftigte und 2 geringfügig Beschäftigte).

1. Prüfungsverband:

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

2. Mitgliedschaften

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

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

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

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

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

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

Mitglieder des Vorstandes:

Dennis Mehlan, Claus Ullrich, Andrea Baudach

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Oliver Langer	Vorsitzender
Martina Böhmer	Schriftführerin
Harald Linka	stellvertretender Schriftführer
Markus Hartmann	
Maike Seewald	
Christof Rassmann	

Gründung: 9. Mai 1902

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

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

Gelsenkirchen, den 09.03.2026

DER VORSTAND

(Mehlan)

(Baudach)

(Ullrich)