

## Ausgewählte Informationen zum Geschäftsjahr 2023 der Bauverein Gevelsberg eG

### Bestandsentwicklung

Der Wohnungsbestand unserer Genossenschaft befindet sich ausschließlich in Gevelsberg und betrug 1.803 Wohnungen zum 31.12.2023 (31.12.2022: 1.803 Wohnungen).

Weiter gehören 550 (2022: 550) Garagen, 34 (34) Parkdeckstellplätze, 124 (124) Tiefgaragenstellplätze, 90 (90) sonstige Einstellplätze, 2 (2) Ladengeschäfte, 1 (1) Bürogebäude, 1 (1) Verwaltungs- und 1 (1) Werkstattgebäude, 1 (1) Nachbarschaftstreff zum Bestand.

Von den Wohnungen sind 1.370 (2022: 1.370) Einheiten (75,98 %, 2022: 75,98 %) frei finanziert und 433 (433) Einheiten (24,02 %, 2022: 24,02 %) öffentlich gefördert.

### Vermietung

Von unseren 1.803 Genossenschaftswohnungen standen 39 (19) Wohnungen zum 31.12.2023, d.h. 2,16 % (1,05%) leer. Bei 9 Wohnungen war der Leerstand markt- und bei 8 Wohnungen instandhaltungs- bzw. modernisierungsbedingt. 22 Wohnungen standen im Rahmen unseres Neubauvorhabens im Ostlandweg leer (bestandsersetzende Neubauten).

11 Wohnungen standen länger als 6 Monate leer, alle liegen im Ostlandweg.

An dem Leerstand von 39 Wohnungen waren die öffentlich geförderten Wohnungen mit 8 Wohnungen beteiligt.

Die Fluktuationsrate ist mit 165 (167) Wohnungskündigungen auf dem Niveau des Vorjahres. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: Umzug innerhalb der Genossenschaft, Wechsel des Wohnortes/Lage zur Arbeitsstelle, Sterbefälle ohne Weitergabe sowie Aufnahme in einem Alten-/Pfleheim. Aus unserem Wohnungsbestand von 1.803 WE (1.803 WE) konnten wir 145 WE wohnungssuchenden Mitgliedern zur Verfügung stellen. Hiervon haben wir im Wege des Wohnungstausches 38 (46) Mitgliedern zu der gewünschten Wohnung verholfen.

Die durchschnittliche Netto-Kaltmiete liegt im gesamten Wohnungsbestand (ohne Gewerbe, Garagen und Stellplätze) bei 5,14 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (31.12.22: 5,10 €/m<sup>2</sup>).

Die durchschnittliche monatliche Brutto-Warmmiete liegt im gesamten Wohnungsbestand bei 524,64 € je Wohneinheit (31.12.22: 511,04 €).

### Investitionen

In das Anlagevermögen wurden folgende Investitionen getätigt:

	31.12.2023	31.12.2022
	T€	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0
Nachträgliche Baukosten, Neubau	72	1
Modernisierung	134	69
Grundstücke ohne Bauten	0	0
Technische Anlagen und Maschinen	0	0
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	80	9
Anlagen im Bau	0	4.798
Bauvorbereitungskosten	214	1.171
Geleistete Anzahlungen	0	0
	500	6.048
Instandhaltungskosten	4.996	8.210
Gesamtinvestitionen	5.496	14.258

## Tochterunternehmen

Die Genossenschaft ist zu 100 % an der Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH beteiligt. Aufgabe der Gesellschaft ist die Durchführung von steuerpflichtigen Geschäften zur Sicherung des Status einer steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft.

Das Stammkapital der Tochtergesellschaft beträgt 1.000 T€. Zusätzlich wurde eine variable Kapitalrücklage in Höhe von 4.000 T€ gewährt. Am 31.12.2023 waren insgesamt 1.000 T€ in Anspruch genommen.

## Vermögensaufbau

	31.12.2023 T€	31.12.2022 T€	Veränderung T€
Anlagevermögen	37.836	42.257	-4.421
Umlaufvermögen			
davon langfristig	163	206	- 43
davon kurzfristig	12.341	9.219	3.122
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>50.340</b>	<b>51.682</b>	<b>-1.342</b>

Vom Gesamtvermögen entfallen 75,2 % (81,8 %) auf das Anlage- und 24,8 % (18,2 %) auf das Umlaufvermögen.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um 728 T€. Den Investitionen von 500 T€ stehen Abschreibungen von 1.228 T€ gegenüber.

Die Finanzanlagen reduzierten sich um 3.700 T€, da im Geschäftsjahr ein Sparkassenbrief fällig wurde.

Vom kurzfristigen Umlaufvermögen entfallen 8.094 T€ auf flüssige Mittel. Diese haben sich um 2.073 T€ erhöht.

## Kapitalaufbau

	31.12.2023 T€	31.12.2022 T€	Veränderung T€
Eigenkapital			
davon langfristig	29.705	29.172	533
davon kurzfristig	169	167	2
Rückstellungen			
davon langfristig	3.327	3.264	63
davon kurzfristig	612	1.890	-1.278
Verbindlichkeiten			
davon langfristig	11.022	11.371	- 349
davon kurzfristig	4.714	.4.999	- 285
Rechnungs- abgrenzungsposten	791	819	- 28
<b>Gesamtkapital</b>	<b>50.340</b>	<b>51.682</b>	<b>-1.342</b>

Vom Gesamtkapital entfallen 59,3 % (56,8 %) auf das bilanzielle Eigenkapital. Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beträgt 10.956 T€ = 21,8 % (11.197 T€ = 21,7 %).

Das langfristige Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch den Jahresüberschuss in Höhe von 629 T€ erhöht.

Die langfristigen Rückstellungen betreffen Pensionsrückstellungen.

Die kurzfristigen Rückstellungen reduzierten sich insbesondere durch die Inanspruchnahme der Rückstellung für die vollumfängliche Sanierung der Gebäudehülle der Wohnanlage „Berchemallee 130-136, Burbecker Str. 3, 5 und 9“ im Stadtteil Berge in Höhe von 1.158 T€.

Die Dauerfinanzierungsmittel verminderten sich durch planmäßige Tilgungen um 241 T€.

In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten wurde ein Tilgungsnachlass ratierlich erfolgswirksam in Höhe von 28 T€ aufgelöst.

## Finanzlage

Nach der Bilanz zum 31.12.2023 ergibt sich eine bilanzmäßige Stichtagsliquidität von 6.056 T€ (1.387 T€).

Die Zahlungsfähigkeit war das ganze Jahr 2023 gegeben; die finanziellen Verpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden.

## Ertragslage

Der Jahresüberschuss betrug im Jahre 2023 629 T€. Die Ergebnisse der einzelnen Geschäftsbereiche haben sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2023 T€	31.12.2022 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	751	1.179	- 428
Sonstiger Geschäftsbereich	31	-26	57
Betriebsergebnis	782	1.153	- 371
Beteiligungs- und Finanzergebnis	53	-27	80
Neutrales Ergebnis	-206	-571	365
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>629</b>	<b>555</b>	<b>74</b>
Steuern	0	-4	4
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>629</b>	<b>551</b>	<b>78</b>

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Berichtszeitraum um 21 T€ auf 10.436 T€ (0,20 %) gestiegen. Die Grundsollmieten stiegen im Geschäftsjahr um 206 T€. Dieses entspricht einer Steigerung von 2,84 %.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis resultiert aus Zinserträgen aus Geldanlagen in Höhe von 110 T€ denen die Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 57 T€ entgegenstehen.

Von dem Jahresüberschuss wurden 63 T€ (55 T€) in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Von dem Bilanzgewinn von 566 T€ (496 T€) sollen satzungsgemäß 4 % Dividende mit 92 T€ (91 T€) ausgeschüttet werden.

## Finanzindikatoren

Kennziffer	in	2023	2022	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote bilanziell	%	59,3	56,8	54,0	52,3	71,2
Eigenkapitalrentabilität	%	2,1	1,9	1,7	-35,9	-1,2
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	T€	629	551	477	- 10.190	- 474
Sollmieten	T€	7.423	7.234	7.048	7.033	7.008
Erlösschmälerungen	T€	125	88	49	79	72

## Modernisierung und Instandhaltung

Ausgesuchte Kennziffern

Kennziffer	in	2023	2022	2021	2020	2019
Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand inkl. Regiebetrieb und Verwaltungsleistungen	T€	4.996	8.210	8.088	4.517	3.784
Entspricht je qm Wohn- und Nutzfläche	€	39,38	64,71	65,68	36,59	30,73
Aufwand Regiebetrieb inkl. Verwaltungsleistungen	T€	284	258	295	270	223
Modernisierungsaufwand und -aktivierungen inkl. Verwaltungsleistungen	T€	1.207	917	933	1.008	896

Gevelsberg, 13.06.2024

Der Vorstand

Bremer

Heller