

BAUVEREIN ZU LÜNEN
GESCHÄFTSBERICHT 2023

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

Genossenschaftliche Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen	4
Mitgliedschaften und Beteiligungen	5
Veröffentlichung	6
Unsere gewählten Vertreter*innen	7
Aufsichtsrat · Geschäftsführung	9
Bericht des Aufsichtsrats	11
Bericht der Geschäftsleitung	13
Aufbau und Struktur der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen	17
Bestandsverwaltung	19
Jahresabschluss 2023	20

BAUVEREIN ZU LÜNEN EG

Lagebericht 2023	21
1. Gegenstand des Unternehmens	24
2. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	25
3. Geschäftsverlauf	27
4. Darstellung der Lage	31
5. Risiko- und Chancenbericht	41
6. Prognosebericht	47
Aktiva	50
Passiva	51
Gewinn- und Verlustrechnung	53

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

1. Allgemeine Angaben	55
2. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	56
3. Angaben zur Bilanz	59
4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	65
5. Sonstige Angaben	69
6. Beteiligungsverhältnisse	70
Aufsichtsrat · Vorstand	71

BAUVEREIN ZU LÜNEN KONZERN

Konzern-Lagebericht 2023	73
1. Gegenstand des Konzerns	76
2. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	77
3. Geschäftsverlauf	79
4. Darstellung der Lage	83
5. Risiko- und Chancenbericht	93
6. Prognosebericht	99
Aktiva	102
Passiva	103
Konzern Gewinn- und Verlustrechnung	105

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

1. Allgemeine Angaben	107
2. Angaben zum Konsolidierungskreis	108
3. Angaben zu den Konsolidierungsmethoden	109
4. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	111
5. Angaben zur Bilanz	115
6. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	127
7. Sonstige Angaben	128
Aufsichtsrat · Vorstand	131

GENOSSENSCHAFTLICHE UNTERNEHMENSGRUPPE BAUVEREIN ZU LÜNEN

BAUVEREIN ZU LÜNEN EG

Gründung: 29. April 1906 in Lünen
Eintragung Genossenschaftsregister: 29. August 1906 · GnR. 457 Amtsgericht Dortmund

BAUVEREIN ZU LÜNEN BAU- UND VERWALTUNGS GMBH

Gründung: 28. August 1989
Eintragung Handelsregister: 5. Dezember 1989 · HRB 17238 Amtsgericht Dortmund

BAUVEREIN ZU LÜNEN BEWIRTSCHAFTUNGS GMBH

Gründung: 4. Oktober 1994
Eintragung Handelsregister: 28. November 1994 · HRB 17345 Amtsgericht Dortmund

BAUVEREIN ZU LÜNEN BETEILIGUNGS GMBH

Gründung: 19. Dezember 2006
Eintragung Handelsregister: 5. Februar 2007 · HRB 20209 Amtsgericht Dortmund

BAUVEREIN ZU LÜNEN FAZ-GMBH

Gründung: 17. Juni 2009
Eintragung Handelsregister: 23. Juli 2009 · HRB 22225 Amtsgericht Dortmund

SITZ DER UNTERNEHMEN

Lange Straße 99, 44532 Lünen
Telefon 02306 20211-0 · Telefax 02306 20211-31

MITGLIEDSCHAFTEN UND BETEILIGUNGEN

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

Düsseldorf (wohnungs- und immobilienwirtschaftlich regionaler Interessen- und Prüfungsverband)

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Berlin

Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.

Düsseldorf

Dortmunder Volksbank eG

Dortmund

EBZ Service-GmbH

Bochum

Förderverein für die Aus- und Fortbildung im Europäischen Bildungszentrum e. V.

Bochum

Forschungsgesellschaft für Genossenschaftswesen Münster e. V.

Münster

Gesellschaft zur Förderung der Forschung auf dem Gebiet des Siedlungs- und Wohnungswesens e. V.

Münster

Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V.

Berlin

DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.

Köln

Wohnen in Genossenschaften e. V.

Münster

Industrie- und Handelskammer zu Dortmund

Dortmund

Handwerkskammer Dortmund

Dortmund

VERÖFFENTLICHUNG

Die Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2022 der Genossenschaft erfolgte im März 2024



UNSERE GEWÄHLTEN* VERTRETER*INNEN

BEZIRK STADTMITTE ■ SÜGGEL WEST

Felix Franke
Britta Freytag
Dennis Gentsch
Heinrich Kröger
Wolfram Nölle
Daniela Reichert
Patrick Runte

BEZIRK STADTMITTE ■ SÜGGEL OST

Ulrich Fehring
Brigitta Labusch
Britta Pathmann
Dr. Rainer Urbahn
Katharina Vetter
Margret Zolper

LÜNEN-MITTE ■ OSTERFELD

Kerstin Brunn
Gabriele Dornau
Christian Döpfer
Andreas Feldmann
Hartmut Hausmann
Jens Hausmann
Norbert Kulozik
Carl Schulz-Gahmen
Christian Voß
Werner Voß

STADTMITTE ■ ZENTRUM

Heribert Epping
Gisbert Gössing
Melanie Herget
Reiner Horstmann
Nils Lewandowski
Beate Mehring
Michael Meyer
Brunhilde Sieger
Wolfgang Teuber

LÜNEN-SÜD ■ HORSTMAR

Heidi Burek
Boris Deuter
Jürgen Lewandowski
Christina Schumacher
Alexander Zaremba

GAHMEN ■ DORTMUND-DERNE

Jürgen Güntermann
Thomas Kamm
Ralf Kräkel
Benedikt Kuhne
Dr. Esengül Subasi

LÜNEN-NORD ■ WETHMAR

Wilhelm Blumenkemper
Dr. Jihad Dabbagh
Thomas Göcke
Ute Gössing
Winfried Kempa
Christel Kortländer
Falko Lücke
Christian Siebert
Benno Rehfeuter
Dr. Karl Schürmann
Peter Thomas
Philipp Völkel
Wilfried Weineck

BRAMBAUER

Cornelia Ahlers
Bernhard Feilert
Bärbel Klaas
Detlef Rempe
Melanie Weiland
Wilfried Weiland
Klaus Wirsching

WERNE-STOCKUM

Christa Ammerpohl
Ralf Fohrmann
Christopher Gunnemann
Fritz Schalmann

HAMM ■ BÖNEN

Clemens Blasum
Klaus-Dieter Thiem
Hans-Jürgen Wessels

DORTMUND- BÖVINGHAUSEN

Sven Mark Eickenberg
Peter Mohr
Ulrike Mohr

UNNA ■ KAMEN ■ SELM

Melanie Bösken
Matthias Brandt
Wolf-Dieter Giesebrecht

*gewählt April 2020

AUFSICHTSRAT

Christian Dieckmann ■ Vorsitzender		Rechtsanwalt und Notar
Tanja Pamp ■ stellv. Vorsitzende		B.A. Real Estate
Michael Bartsch		Rentner
Matthias Beyer		Account Manager
Olaf Bromorzki		Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Torsten Göpfert	bis 15.06.2023	Dezernent des Kreises Unna
Philipp Grünewald		Steuerberater
Michael Meyer	ab 15.06.2023	Rentner
Uwe Ostermann	ab 15.06.2023	Diplom-Ingenieur
Sabine Rodorff		Rentnerin

Der Aufsichtsrat hat einen Prüfungsausschuss sowie einen Bau- und Wohnungsausschuss gebildet.

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Andreas Zarembo ■ Geschäftsführer ■ Vorsitzender	hauptamtlich
Carsten Unterberg ■ Geschäftsführer	hauptamtlich
Carlo Schlüter ■ Selbstständiger Versicherungskaufmann	nebenamtlich

Die Mitglieder des Vorstands sind gleichzeitig Geschäftsführer der Tochter-/Enkelinnen-GmbHs der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen.

Lünen, 31. März 2024 ■ Die Geschäftsführung



Zarembo



Unterberg



Schlüter

VERANTWORTUNG
ÜBERNEHMEN.
AUCH FÜR DIE
ZUKÜNFTIGE
GENERATION.

BERICHT DES AUFSICHTSRATS ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

DER AUFSICHTSRAT hat die ihm nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen sowie der Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat die Geschäftsführung unter Beachtung des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) regelmäßig überwacht. Insbesondere achtet er darauf, dass der genossenschaftliche Förderauftrag für die Mitglieder bestmöglich erfüllt wird.

In gemeinsamen Beratungen von Aufsichtsrat und Vorstand sowie Geschäftsführung, in Aufsichtsratssitzungen, in Arbeitssitzungen des Prüfungsausschusses sowie des Bau- und Wohnungsausschusses, ließ sich der Aufsichtsrat über alle relevanten Angelegenheiten der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen unterrichten.

Die letzte ordentliche Vertreterversammlung der Genossenschaft Bauverein zu Lünen eG fand am 15.06.2023 statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2022 und dem Geschäftsbericht 2022 des Vorstands erforderlichen Beschlüsse wurden ordnungsgemäß gefasst.

Die letzten ordentlichen Gesellschafterversammlungen der

Bauverein zu Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH
Bauverein zu Lünen Bewirtschaftungs GmbH
Bauverein zu Lünen Beteiligungs GmbH
Bauverein zu Lünen FAZ-GmbH

fanden jeweils am 25.11.2023 statt. Die im Zusammenhang mit den Jahresabschlüssen 2022 erforderlichen Beschlüsse wurden ordnungsgemäß, für jede Gesellschaft getrennt, gefasst.

KLIMANEUTRALITÄT:
KEIN LEICHTER WEG,
ABER GEMEINSAM
WERDEN WIR DIESES
ZIEL ERREICHEN.

DIE JAHRESABSCHLUSSPRÜFUNG für das Geschäftsjahr 2022 der Genossenschaft und der Tochter- und Enkelinnen-GmbHs wurde im Frühjahr 2023 durchgeführt.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, stellte in seinen Prüfungsberichten vom 14.04.2023 fest, dass Vorstand bzw. Geschäftsführer und Aufsichtsrat, den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen nachgekommen sind. Alle Prüfungen wurden nach § 53 GenG durchgeführt, d. h. neben den Jahresabschlüssen wurde in allen Fällen u. a. auch die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung in die Prüfung einbezogen.

DIE WIRTSCHAFTLICHE LAGE der Unternehmen ist insgesamt zufriedenstellend. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet. Die Liquiditätslage ist stabil. Verstöße gegen gesetzliche und satzungsmäßige Vorschriften wurden nicht festgestellt. Die Risikovorsorge nach dem KonTraG und TransPuG wurde für 2023 beachtet.

DIE BILANZEN, die Gewinn- und Verlustrechnungen sowie die Anhänge und die Geschäftsberichte einschließlich Lageberichte 2023 des Vorstands bzw. der Geschäftsführer wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Es ergaben sich dazu keine Bemerkungen.

DER AUFSICHTSRAT erklärt sich mit den Vorlagen einverstanden. Er schließt sich den Ergebnisverwendungsvorschlägen von Vorstand und Geschäftsführung an. Hinsichtlich der Bauverein zu Lünen eG empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung die Annahme des Jahresabschlusses 2023 und beantragt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand bzw. den Geschäftsführern und ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche Tätigkeit.

Lünen, im April 2024

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Christian Dieckmann

BERICHT DER GESCHÄFTSLEITUNG 2023

BEWEGTE ZEITEN ■ Der nicht endende Krieg in der Ukraine, die Sorge vor extremen Auswirkungen des Klimawandels und der deutliche wirtschaftliche Abschwung stellen Deutschland und damit auch unsere Region vor zunehmende Probleme.

Auch wenn negative Zins- und Inflationseffekte etwas nachgelassen haben, finden sich Wohnungsbauunternehmen in einem schwierigen Umfeld wieder. Unklare Förderungsbedingungen machen energetische Modernisierungsprojekte oft unkalkulierbar. Daher ist zu befürchten, dass diese gesellschaftliche Aufgabe nicht mit dem notwendigen Tempo umgesetzt wird.

Mit erheblichem finanziellem Aufwand versucht der Bauverein, die Folgen dieser Lage im Interesse seiner Mitglieder in seinem Bereich, beherrschbar zu halten. Bezahlbares und sicheres Wohnen ist gerade in diesen Zeiten unabdingbar.

MAßNAHMEN GEGEN ENERGIEKOSTENSTEIGERUNGEN ■ Auch wenn sich die Lage auf dem Energiesektor etwas beruhigt hat, ist die Zukunft von großer Unsicherheit geprägt. Durch Verknappung, aber auch durch die erwartbar deutlich erhöhten CO₂ Abgaben, wird die Belastung von Wirtschaft und Verbrauchern weiter steigen.

Der notwendige Ausbau von Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und besonders Windenergie wird aktuell nicht in der erforderlichen Geschwindigkeit umgesetzt. Das Fehlen günstigen russischen Erdgases macht die Grundlastbereitstellung durch Gaskraftwerke – als Ersatz für die abgeschalteten Kern- und Kohlekraftwerke problematisch.

Durch vielfältige Maßnahmen im Bereich von Gebäudedämmung und Heiztechnik sowie Photovoltaik versucht der Bauverein, die Folgen dieser Entwicklung für seine Mieter in Grenzen zu halten und gleichzeitig die selbstgesetzten Klimaziele zu erreichen.

GEMEINSAM DURCH SCHWIERIGE ZEITEN ■ Aktuelle gesellschaftliche Entwicklungen, verbunden mit einer wirtschaftlich angespannten Situation vieler Haushalte in unserer Region, lassen Sorgen vor sozialen Verwerfungen aufkommen. Als Genossenschaft und als großes Wohnungsunternehmen sieht sich der Bauverein in der Pflicht, einen Beitrag zur Stabilität im Rahmen seiner Möglichkeiten zu leisten. Neben dem grundsätzlich günstigen Mietniveau des Bauvereins sind hier zwei Felder von besonderer Bedeutung. Unser Bauvereins Team hat den Erhalt gut funktionierender Hausgemeinschaften im Blick. So tragen sie entscheidend dazu bei, den sozialen Frieden zu erhalten. Damit verbunden ist eine verantwortungsvolle Sozialarbeit, um auf sich abzeichnende Probleme bei Mietern zu reagieren. Mit großem Erfolg konnten so Härten gegenüber Mietern, die auch die Genossenschaft als Ganzes belasten, vermieden werden.

KEINE NEBENSACHE - NEBENKOSTEN ■ Der Bauverein bietet durch seine Gesellschaftsform als Genossenschaft ein günstiges Mietniveau bei einem guten, gepflegten Wohnungsbestand. Zusätzlich zur Miete werden Nebenkosten für Heizung, Wasserversorgung und eine Vielzahl weiterer Positionen fällig. Diese Summen sind für den Bauverein, die teils erhebliche Steigerungen erfahren haben. Auch hier setzen unsere Bemühungen zur wirkungsvollen Kostenbegrenzung im Interesse unserer Mieter an. In erster Linie geschieht dies über Energieeinsparungen durch moderne Heiztechnik und effektiver Dämmung, aber auch durch Maßnahmen wie zum Beispiel Regenwasserversickerung.

Ein aktuelles Pilotprojekt lotet die Möglichkeiten der Wassermehrfachverwendung aus: Im neuen Preußenquartier wird testweise Abwasser aus Duschen sorgfältig aufbereitet und danach zur Toilettenspülung verwendet. Nach Abschluss der Versuchsphase wird über den weiteren Einsatz dieser Technik entschieden.

KLIMASCHUTZ IM MITTELPUNKT ■ Mit dem Bekenntnis zur Klimaneutralität übernimmt der Bauverein deutlich Verantwortung gegenüber der Umwelt. Bis 2045, so der Beschluss der Genossenschaft, sollen die gesamten Wohnungsbestände CO₂-neutral betrieben werden.

Dazu hat der Vorstand eine bisher beispiellose Modernisierungswelle konzipiert, die die Abkehr von fossiler Energie zur Beheizung der Wohnungen und der Warmwasserbereitung realisieren soll.

Der Bauverein setzt dabei u.a. auf die Technik der Wärmepumpe. Die dafür notwendige Energie soll als zugekaufter Ökostrom oder - besser noch – mit hauseigenen Photovoltaikanlagen bereitgehalten werden. Optimale Dämmung aller Gebäude reduziert dabei den Energieeinsatz auf ein Minimum. Durch die in den nächsten Jahren deutlich erhöhten CO₂-Abgaben wird fossile Energie zunehmend unattraktiv.

NEUE MITTE PREUßENQUARTIER ■ Innerhalb weniger Jahrzehnte ist Horstmar zu einem besonders beliebten Stadtteil Lünens geworden. Der Seepark, die gute Verkehrsanbindung und viel Grün zeichnen den attraktiven Wohnstandort aus.

Mit dem gerade fertig gestellten Preußenquartier des Bauvereins an der Johanna-Scharsewinkel-Straße hat Horstmar einen weiteren Schritt nach vorn getan. Auf einer alten Industriebrache entstand ein zukunftsgerechter Wohnpark mit rund 80 Wohnungen. Ausgezeichnete Architektur in nachhaltiger Bauweise mit hohem Komfort kennzeichnet dieses Projekt.

Als liebevoll identitätsstiftend wird die Erhaltung der Fassade des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Zeche Preußen von vielen Horstmarern empfunden – ein interessanter Blickfang, der an die Bergbauergangenheit des Lünener Ortsteils erinnert.

Mit einer guten Mischung von Mietern kann sich die neue Adresse auch als Gesundheitsstandort etablieren: Verschiedene Ärzte, eine Apotheke, eine Physiotherapiepraxis sowie eine Wohngruppe komplettieren die Infrastruktur des Ortsteils und bilden ein lebendiges Zentrum.

STADTBILDPRÄGENDES BAUVEREIN QUARTIER ■ Nach dem ersten Spatenstich ging es Schlag auf Schlag – wöchentlich lassen sich deutliche Fortschritte im neuen Bauvereinquartier auf einer der markantesten Flächen der Lünener Innenstadt ausmachen. Auf dem Gelände der ehemaligen Mercedes-Niederlassung zwischen Lange Straße, Viktoriastraße und Kurt-Schumacher-Straße – immerhin rund 10.000 Quadratmeter – entsteht hier eine Mischnutzung aus Wohn- und Gewerbeflächen. Über 60 komfortable barrierefreie Wohnungen werden hier gebaut, in Größen von 60 bis 124 Quadratmetern. Die Genossenschaft wendet dafür eine Summe von rund 35 Millionen Euro auf.

Den überwiegenden Teil der Gewerbeflächen wird der Bauverein selbst nutzen: Die Verwaltung wechselt die Straßenseite. Der deutlich vergrößerte Wohnungsbestand und die großen Aufgaben der energetischen Sanierung nahezu des gesamten Immobilienbestandes machen den Umzug notwendig. Für Bauverein-Mieter entsteht hier ein Servicezentrum, in dem deren Anliegen noch effektiver bearbeitet werden können.

Lünen, 31. März 2024 ■ Die Geschäftsführung



Zaremba



Unterberg



Schlüter

AUFBAU UND STRUKTUR DER GENOSSENSCHAFTLICHEN UNTERNEHMENSGRUPPE BAUVEREIN ZU LÜNEN

Wie gewohnt berichten wir an dieser Stelle über die genossenschaftliche Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen, bestehend aus:

BAUVEREIN ZU LÜNEN EG

Vermietungsgenossenschaft

BAUVEREIN ZU LÜNEN BAU- UND VERWALTUNGS GMBH

100%ige Tochter der Vermietungsgenossenschaft

BAUVEREIN ZU LÜNEN BEWIRTSCHAFTUNGS GMBH

Enkelin der Vermietungsgenossenschaft durch eine 100%ige Beteiligung der Bauverein zu Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH

BAUVEREIN ZU LÜNEN BETEILIGUNGS GMBH

Enkelin der Vermietungsgenossenschaft durch eine 100%ige Beteiligung der Bauverein zu Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH

BAUVEREIN ZU LÜNEN FAZ-GMBH

Enkelin der Vermietungsgenossenschaft durch eine 100%ige Beteiligung der Bauverein zu Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH

DIE BAUVEREIN ZU LÜNEN BETEILIGUNGS GMBH

ist gemeinsam mit der WBG Lünen zu gleichen Anteilen an der GbR Rathaus Lünen beteiligt. Diese hat zum 31.12.2002 im Wege des Erbbaurechtes das Rathaus der Stadt Lünen übernommen und dieses für die Dauer von 27 Jahren an die Stadt Lünen vermietet.



DER WOHNUNGS-
BESTAND DES
BAUVEREIN ZU LÜNEN
SOLL BIS ZUM JAHR
2045 KLIMANEUTRAL
WERDEN.

DIESE UNTERGLIEDERUNG der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen ist nach der Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes sowohl aus steuerlichen Gründen als auch aus Gründen der Zweckmäßigkeit durchgeführt worden. Durch diese von uns entwickelte Strukturierung sind eine Optimierung der steuerlichen Belastung einerseits sowie die Schaffung von überschaubaren Tätigkeitsfeldern andererseits entstanden.

DIE BESTIMMENDE FUNKTION der Mitglieder der Genossenschaft bleibt durch die bestehende Personalunion von Aufsichtsrat und Vorstand bzw. Geschäftsführung auch in der Tochter-/Enkelinnengesellschaft zuverlässig gewährleistet. Die Unternehmenspolitik ist nach wie vor am Genossenschaftsgesetz unter Beachtung des Fördergrundsatzes ausgerichtet. Alle Unternehmen erfüllen ihren Auftrag zu Gunsten unserer Mitglieder. Willensbildungen sind mit den gewählten Vertretern und dem Aufsichtsrat abgestimmt.

DIE ENTWICKLUNG unserer genossenschaftlichen Unternehmensgruppe war weiterhin positiv. Das erfolgreiche Berichtsjahr 2023 spiegelt sich in den Jahresabschlüssen der Genossenschaft und ihrer Tochter-/Enkelinnengesellschaft wider. Die planmäßigen Ergebnisse haben sich auf gutem Niveau gefestigt. Detaillierte Angaben dazu finden sich in den Lageberichten auf den folgenden Seiten.

DIE ARBEIT der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen zeigt, dass wir den genossenschaftlichen Auftrag der Förderung unserer Mitglieder gewissenhaft umsetzen. Wir wollen auch in Zukunft in diesem Sinne für unsere Mitglieder aktiv sein. Ganz deutlich ist: Die Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft ist mit dem Eigentum am selbstgenutzten Wohnraum vergleichbar. Genossenschaftsrechtlich erworbenes Eigentum ist dabei kein Eigentum zweiter Klasse, sondern bietet gleichermaßen Sicherheit und Kontinuität.

BESTANDSVERWALTUNG

ENDE 2023 VERWALTETEN WIR einen unternehmenseigenen Bestand von:

- 5.556 Genossenschaftswohnungen
- 4.017 Garagen/Einstellplätze
- 179 gewerbliche Einheiten,
darunter:
- 4 Kindergärten/Kindertageseinrichtungen
- 3 Senior*innenresidenzen
- 1 Polizeiinspektion
- 1 Verwaltungsgebäude
- 1 Bauhof

Von den 5.556 Genossenschaftswohnungen sind 909 Wohnungen öffentlich gefördert, darunter 70 Altenwohnungen.

DER ÜBERWIEGENDE TEIL DES GRUNDBESITZES der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen besteht aus zwei- und dreigeschossigen Wohnquartieren mit Hausgärten und großzügigen Grünanlagen. Den Kindern unserer Wohnanlagen stehen rund 70 Spiel- und Bolzplätze in unterschiedlichen Größen zur Verfügung.

JAHRESABSCHLUSS 2023

NACHFOLGEND HABEN WIR DEN JAHRESABSCHLUSS der Bauverein zu Lünen eG und den konsolidierten Jahresabschluss der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen aufgeführt.

ZUR BESSEREN ÜBERSICHTLICHKEIT hat sich die Geschäftsleitung entschieden, auf den Abdruck der Einzelabschlüsse der Tochter- und Enkelinnenunternehmen zu verzichten und dafür eine freiwillige Konsolidierung der Unternehmensgruppe durchzuführen. Dieser konsolidierte Jahresabschluss beinhaltet alle Unternehmen und wurde im Rahmen einer Jahresabschlussprüfung in Anlehnung an § 53 GenG durch den Genossenschaftsverband geprüft.



BAUVEREIN ZU LÜNEN EG LAGEBERICHT



NACHHALTIGES
BAUEN FÜR UNSERE
ZUKUNFT.

BAUVEREIN ZU LÜNEN EG LAGEBERICHT 2023

1.	Gegenstand des Unternehmens	24
2.	Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	25
3.	Geschäftsverlauf	27
4.	Darstellung der Lage	31
4.1	Ertragslage	31
4.2	Vermögenslage	34
4.3	Finanzlage	37
4.4	Leistungsindikatoren	39
5.	Risiko- und Chancenbericht	41
5.1	Risiken der künftigen Entwicklung	41
5.2	Chancen der künftigen Entwicklung	45
6.	Prognosebericht	47

1. GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

GEGENSTAND DER BAUVEREIN ZU LÜNEN EG sind die Errichtung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb, die Veräußerung, die Vermittlung und die Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern in Lünen sowie im näheren Umfeld.



2. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

RAHMENBEDINGUNGEN ■ Hohe Baukosten, Fachkräftemangel und schlechtere Finanzierungsbedingungen bremsen den Wohnungsbau. Dies führte zu rückgängigen Auftragseingängen im Baugewerbe und zur sinkenden Zahl von neugeschaffenen Wohnungen im Geschosswohnungsbau, bei gleichzeitig steigendem Bedarf an Wohnraum.

DIE HOHE INFLATION im Jahr 2023 belastete die Mieter*innen der Bauverein zu Lünen eG. Die krisenhafte Zuspitzung auf den Gas- und Ölmärkten im Zuge der kriegerischen Auseinandersetzung zwischen Russland und der Ukraine erfuhr in 2023 keine Entspannung. Der zusätzliche Krieg zwischen Israel und der Hamas hat weitere wirtschaftliche Unsicherheiten in den Markt gebracht.

Die gestiegenen Energiepreise führten im ersten Halbjahr 2023 zu einer weiteren Belastung für private Haushalte. Durch langfristige Vertragslaufzeiten werden sinkende Großhandelspreise durch die Energieversorger nur verzögert an Endkunden weitergegeben. Auch der Rückgang der Inflation im Vorjahresvergleich und der Anstieg der Lohneinkommen konnte die zurückliegenden Reallohnverluste nicht auffangen.

DIE STADT LÜNEN sowie das dazugehörige Kreisgebiet bieten ein zufriedenstellendes Umfeld für den Mietwohnungsbau. Die unmittelbare Nachbarschaft zum Großraum Dortmund hat positiven Einfluss auf die Vermietbarkeit von Wohnimmobilien. Derzeit übersteigt die Nachfrage das Mietwohnungsangebot in der Region. Es ist daher davon auszugehen, dass das Leerstandsrisiko dauerhaft gering bleiben wird.

DIE ENTWICKLUNG DER EINWOHNER*INNENZAH in Lünen zeigt in den letzten 10 Jahren eine gleichbleibende Tendenz. Das statistische Landesamt von Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) hat für den Kreis Unna und die Nachbarstadt Dortmund eine Modellrechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum von 2021 bis 2050 erstellt. Danach ist zu erwarten, dass die Einwohner*innenzahl des Kreises Unna in diesem Zeitraum voraussichtlich um ca. 5,6 % fallen wird. Eine deutlich geringere Abnahme wird in Dortmund erwartet, wonach die Bevölkerung im gleichen Zeitraum um ca. 0,6 % fallen wird. Damit einhergehend wird auch die Zahl der Haushalte stagnieren. Durch die Nähe zum Großraum Dortmund und dem aktuellen Wohnraumbedarf wird das Gebiet, auf dem die Genossenschaft tätig ist, jedoch auch langfristig ein attraktiver und gut nachgefragter Wohnstandort bleiben.



WICHTIG FÜR UNS:
SELBSTGESETZTE
KLIMAZIELE
AUCH ZU ERREICHEN.

3. GESCHÄFTSVERLAUF

BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG ■ Die Entwicklung des Wohnungsbestands und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Jahr 2023 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen/ Einstellplätze	Gewerbliche Einheiten	Häuser
Bestand am 31.12.2022	5.268	2.126	3	777
Zugang 2023	32	12	0	3
Abgang 2023	0	0	0	0
Bestand am 31.12.2023	5.300	2.138	3	780

Die gesamte Wohn-/Nutzfläche beläuft sich auf 372.621,10 m².

DER ÜBERWIEGENDE TEIL des Bestands befindet sich in Lünen. Der Zugang ist auf die Fertigstellung der Neubauten in Lünen, Johanna-Scharsewinkel-Straße, zurückzuführen. Von den 5.300 Wohnungen sind 896 Wohnungen öffentlich gefördert.

KLIMASTRATEGIE ■ Die genossenschaftliche Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen hat erstmals auf der Datenbasis für das Jahr 2020 eine CO₂-Bilanzierung erstellt. Neben den Wohngebäuden wurden auch gewerbliche Immobilien sowie die eigenen Geschäftsgebäude und der Fuhrpark mit einbezogen, so dass eine vollständige Unternehmensbilanz (Corporate Carbon Footprint) erstellt werden konnte. Die Aktualisierung erfolgt jährlich, so auch für das Jahr 2022. Das gesamte Portfolio wurde analysiert und in erforderliche Maßnahmen kategorisiert. Die wesentlichen Kategorien sind die Erneuerung der vorhandenen Heizungsanlagen, Sanierung von Hülle und Heizung der Gebäude sowie der bestandsersetzende Neubau. In Abstimmung mit dem Aufsichtsrat wurde eine Umsetzungsstrategie entwickelt. Diese wird künftig regelmäßig überprüft und den Marktbedingungen angepasst. Von besonderer Bedeutung hierbei ist die Baupreisentwicklung, die Verfügbarkeit von Bauunternehmen und insbesondere die Finanzierungsbedingungen.

Die Gesamtemissionen der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen belaufen sich klimabereinigt für das Jahr 2022 auf 13.144 t (Vorjahr: 13.334 t). Bezogen auf den Wohnimmobilienbestand ergibt sich ein Wert von 34,1 kg CO₂/m² Wohnfläche im Jahr (Vorjahr: 34,8 kg CO₂/m²). Die verringerten Emissionen sind im Wesentlichen auf die Sanierungstätigkeit im Bestand zurückzuführen.

NEUBAUTÄTIGKEIT ■ Das Jahr 2023 war geprägt von umfangreichen Neubaumaßnahmen. Im Baugebiet in Lünen, Johanna-Scharsewinkel-Straße, wurde die Errichtung von 6 Häusern mit insgesamt 62 Wohnungen, davon 18 öffentlich gefördert, vollendet. Im Geschäftsjahr wurden hiervon 3 Gebäude mit 32 Wohnungen und 12 Garagen fertiggestellt.

Bei dem bestandsersetzenden Neubau in Dortmund-Bövinghausen wurde das Gebäude des ersten Bauabschnittes, Uranusstraße 39–45, im November 2022 bezogen. Insgesamt wurden 11 öffentlich geförderte Wohnungen fertiggestellt. Der Abriss von 20 Wohnungen und 5 Garagen auf dem Grundstück des zweiten Bauabschnittes wurde in 2022 begonnen und in 2023 abgeschlossen. Mit dem Bau des zweiten Bauabschnittes wurde im September 2023 begonnen. Die Fertigstellung von 22 Wohnungen und 19 Stellplätzen erfolgt voraussichtlich im Frühjahr 2025.

MODERNISIERUNG/INSTANDHALTUNG ■ Das abgelaufene Geschäftsjahr 2023 war geprägt durch eine umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit, bei der die Bauverein zu Lünen eG mitunter einige sehr komplexe Maßnahmen aufgelegt hat. Diese Maßnahmen dienen zur Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit der Bestände sowie dem angestrebten Ziel der Klimaneutralität 2045. Die gezielte Bestandspflege wird weiterhin mit hohem Stellenwert fortgeführt, wobei der neue Fokus auf der CO₂-Neutralität 2045 liegt, um auch nachhaltig erfolgreich agieren zu können. Diese Bestandspflege bezieht sich nicht nur auf Wohnungen, sondern auch auf Häuser und das gesamte Wohnumfeld sowie Quartiere.

Die Modernisierungen in Lünen, Im Winkel 9–11 und Schachtweg 39–43 mit 2 Gebäuden und 45 Wohnungen wurden im Jahr 2023 abgeschlossen. Weitere umfassende energetische Modernisierungen der Objekte in Lünen, Schachtweg 27–31 und Schachtweg 45–47–43 sowie in Bönen, Hellweg 44–47, 58–51 wurden begonnen. Insgesamt werden 4 Häuser mit 78 Wohnungen modernisiert. Neben der Wärmedämmung und der Umstellung auf eine CO₂-neutrale Beheizung mittels einer Luft-Wärme-Pumpe, wurden neue Balkone vorgeständert. Die Gesamtkosten dieser Maßnahme werden als Anschaffungs- und Herstellungskosten im Anlagevermögen aktiviert. Eine Verlängerung der Nutzungsdauer ist berücksichtigt. Die endgültige Fertigstellung der Maßnahmen erfolgt in 2024.

IM GESCHÄFTSJAHR 2023 wurden als Aufwand für Instandhaltungskosten 20,69 EUR/m² (Vorjahr: 15,35 EUR/m²) erfasst. Wegen der nicht vorhandenen Facharbeiter*innen- und Materialverfügbarkeit konnten die geplanten Modernisierungen der Heizungsanlagen im Geschäftsjahr 2022 nicht durchgeführt werden. Der geplante Aufwand für diese Maßnahme belief sich auf 1.100 T€. Diese Maßnahmen wurden im Geschäftsjahr teilweise 2023 nachgeholt.

VERMIETUNG ■ Im Jahr 2023 betrug die Fluktuationsquote 7,43 % (Vorjahr 10,00 %) des Wohnungsbestands.

Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation waren: Tod der Mieterin/des Mieters, Umsiedlung in ein Alten- oder Pflegeheim, Änderung der persönlichen Verhältnisse. Die Leerstandsquote betrug am 31.12.2023 insgesamt lediglich ca. 1,96 % (Vorjahr: ca. 1,97 %). Situationsbedingt war es auch für die Genossenschaft nicht möglich, ungewollte Leerstände zu vermeiden. Durch zielgerichtete Vertriebsaktivitäten konnte die Vermietungsquote stetig verbessert werden. Die Vermietungsquote liegt bei annähernd 100 %. In der langfristigen Betrachtung spiegelt sich dieses Ergebnis auch in den Erlösschmälerungen wider. Die ungewollten Leerstände im Geschäftsjahr sind im Wesentlichen auf Mieter*innenwechsel und Einzelmodernisierungsmaßnahmen zurückzuführen.

Die je m² Wohnfläche zu bezahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 5,63 €/m² im Monat (Vorjahr 5,53 €/m²).

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 43,5 T€ (Vorjahr: 74,7 T€) an Mietforderungen abgeschlossen.



4. DARSTELLUNG DER LAGE

4.1 ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	2023	2023	2022	2022	Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Ertragslage					
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	34.524	97,5	34.214	96,1	310
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	124	0,4	135	0,4	-11
Bestandsveränderungen	64	0,2	492	1,4	-428
Gesamtleistung	34.712	98,0	34.841	97,9	-129
Andere betriebliche Erträge	715	2,0	764	2,1	-49
Betriebsleistung	35.427	100,0	35.605	100,0	-178
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	19.515	55,1	17.634	49,5	1.881
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5.966	16,8	5.600	15,7	366
Personalaufwand	150	0,4	146	0,4	4
Abschreibungen	4.017	11,3	3.707	10,4	310
Andere betriebliche Aufwendungen	415	1,2	309	0,9	106
Zinsaufwand	2.632	7,4	2.589	7,3	43
Aufwendungen für die Betriebsleistung	32.695	92,2	29.985	84,2	2.710
Betriebsergebnis	2.732	7,7	5.620	15,8	2.888
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-80		-33		-47
Neutrales Ergebnis	-86		210		-296
Ergebnis vor Ertragssteuern	2.566		5.797		-3.231
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5		13		-8
Jahresüberschuss	2.561		5.784		-3.223

IM FOKUS:
UMFANGREICHE
ENERGETISCHE
SANIERUNGEN.

DAS BETRIEBSERGEBNIS ist fast ausschließlich im Bereich der Hausbewirtschaftung entstanden. Die Umsatzerlöse aus Sollmieten betragen im Geschäftsjahr 24.080 T€ (Vorjahr: 23.539 T€). Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf den Bezug von Neubauvorhaben sowie auf Anpassungen bei Neubezug und Anpassungen nach Modernisierung zurückzuführen. Belastungen waren auch 2023 durch Wohnungswechsel zu verzeichnen. Bei den Erlösschmälerungen wirken sich auch die gewollten Leerstände aufgrund von Modernisierungs- und Abrissmaßnahmen aus.

DIE UMSATZERLÖSE aus anderen Lieferungen und Leistungen sind geprägt durch Wärmelieferungen für die Bauverein zu Lünen Bewirtschaftungs-GmbH.

DIE AUFWENDUNGEN aus der Hausbewirtschaftung beinhalten neben angefallenen Betriebskosten Aufwendungen für die Instandhaltung in Höhe von 7.713 T€ (Vorjahr: 5.681 T€). Die geplanten Modernisierungen der Heizungsanlagen des Vorjahres konnten wegen Fachkräfte- und Materialmangel nicht durchgeführt und sollten in 2023 nachgeholt werden. Dies ist nur teilweise erfolgt, so dass gegenüber den geplanten Instandhaltungskosten ca. 800 T€ weniger Ist-Kosten angefallen sind. Die Kosten der umfassenden energetischen Sanierungsmaßnahmen zur Erreichung der CO₂-Neutralität in 2045 wurden als nachträgliche Herstellungskosten beim Gebäude aktiviert. Bei den Aufwendungen aus anderen Lieferungen und Leistungen werden die Kosten für die Geschäftsbesorgung ausgewiesen.

DAS BETEILIGUNGS- UND FINANZERGEBNIS setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2023 T€	2022 T€	Veränderung
Zinserträge	98	85	13
Erträge	98	85	13
Zinsen Inhaberschuldverschreibungen	21	26	-5
Zinsen nicht ausgezahlte Dividende	84	83	1
sonstige Zinsaufwendungen	73	9	64
Aufwendungen	178	118	60
Ergebnis:	-80	-33	-47

DAS NEUTRALE ERGEBNIS setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2023 T€	2022 T€	Veränderung
Abgang von Gegenständen des AV	0	283	-283
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	25	77	-52
Auflösung von Rückstellungen	0	15	-15
Erträge	25	375	-350
Abschreibungen auf andere Forderungen	56	20	36
Finanzierungskosten / Rechtsberatung	1	6	-5
Kosten für Rückbau	54	139	-85
Aufwendungen	111	165	-54
Ergebnis:	-86	210	-296

DIE BAUVEREIN ZU LÜNEN EG hat mit einem Jahresüberschuss von 2.561 T€ die Prognose von 1.799 T€ übertroffen, weil Einsparungen bei den Instandhaltungsaufwendungen gegenüber der Planung erreicht wurden sowie die geplanten Modernisierungen der Heizungsanlagen teilweise nicht durchgeführt werden konnten.

4.2 VERMÖGENSLAGE

In den nachfolgenden Übersichten der Bilanz sind die einzelnen Posten nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

Vermögensstruktur	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€	Abweichung T€
Anlagevermögen			
langfristig			
Sachanlagen	222.939	213.430	9.509
Finanzanlagen	29.975	29.975	0
	252.914	243.405	9.509
Umlaufvermögen einschl. RAP			
lang- und mittelfristig			
Bausperrkonto	0	5.226	- 5.226
Forderungen g. verb. Unternehmen	13.300	16.100	- 2.800
kurzfristig			
Unfertige Leistungen und and. Vorräte	11.782	11.487	295
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.649	1.642	7
Übrige Aktiva	1.048	744	304
	14.479	13.873	606
Bilanzsumme	280.693	278.604	2.089
Kapitalstruktur			
Eigenkapital			
langfristig			
Geschäftsguthaben d. verbl. Mitglieder	9.896	9.778	118
Ergebnisrücklagen	88.826	86.691	2.135
Bilanzgewinn	453	550	- 97
	99.175	97.019	2.156
Fremdkapital einschl. RAP			
lang- und mittelfristig			
Anleihen	2.144	2.730	- 586
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	153.987	156.598	- 2.611
Verbindlichkeiten geg. Mitgliedern	4.388	4.246	142
RAP	1.183	212	971
	161.702	163.786	- 2.084
kurzfristig			
Erhaltene Anzahlungen	12.915	12.233	682
Zur Ausschüttung vorgesehener Bilanzgewinn	139	134	5
Übrige Verbindlichkeiten	6.762	5.432	1.330
	19.816	17.799	2.017
Bilanzsumme	280.693	278.604	2.089

DIE BILANZSUMME hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.089 T€ auf einen Wert von 280.693 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen in Neubau und energetischen Sanierungen von 14.853 T€ planmäßige Abschreibungen von 4.017 T€ und Buchwertabgängen von 1.327 T€ gegenüber. Bei den Finanzanlagen handelt es sich zum größten Teil mit 29.975 T€ um Anteile an verbundenen Unternehmen.

Unter den unfertigen Leistungen werden 11.234 T€ noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten gegenüber den Mieterinnen und Mietern ausgewiesen.

DAS LANGFRISTIGE EIGENKAPITAL erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitigem Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 2.156 T€ auf 99.175 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 35,33 % im Vergleich zum Vorjahr mit 34,82 %.

Bei den ausgewiesenen Anleihen handelt es sich um Inhaberschuldverschreibungen. Die Laufzeiten betragen 2, 3, 5 oder 10 Jahre.

DIE VERBINDLICHKEITEN aus der Dauerfinanzierung verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr um 3.686 T€. Diese Veränderung ist maßgeblich mit der Neuvaluierung von 8.174 T€ im Rahmen von Unternehmens- und Objektfinanzierungsmitteln für Neubauten und den planmäßigen Tilgungen von 7.138 T€ sowie Tilgungsnachlässen von 3.472 T€ und Rückzahlungen zum Ende der Zinsfestschreibungen von 1.250 T€ verbunden.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern handelt es sich im Wesentlichen um satzungsgemäße Guthaben aus nicht ausgezahlter Dividende von 4.314 T€ (Vorjahr: 4.232 T€).

4.3 FINANZLAGE

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2023 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

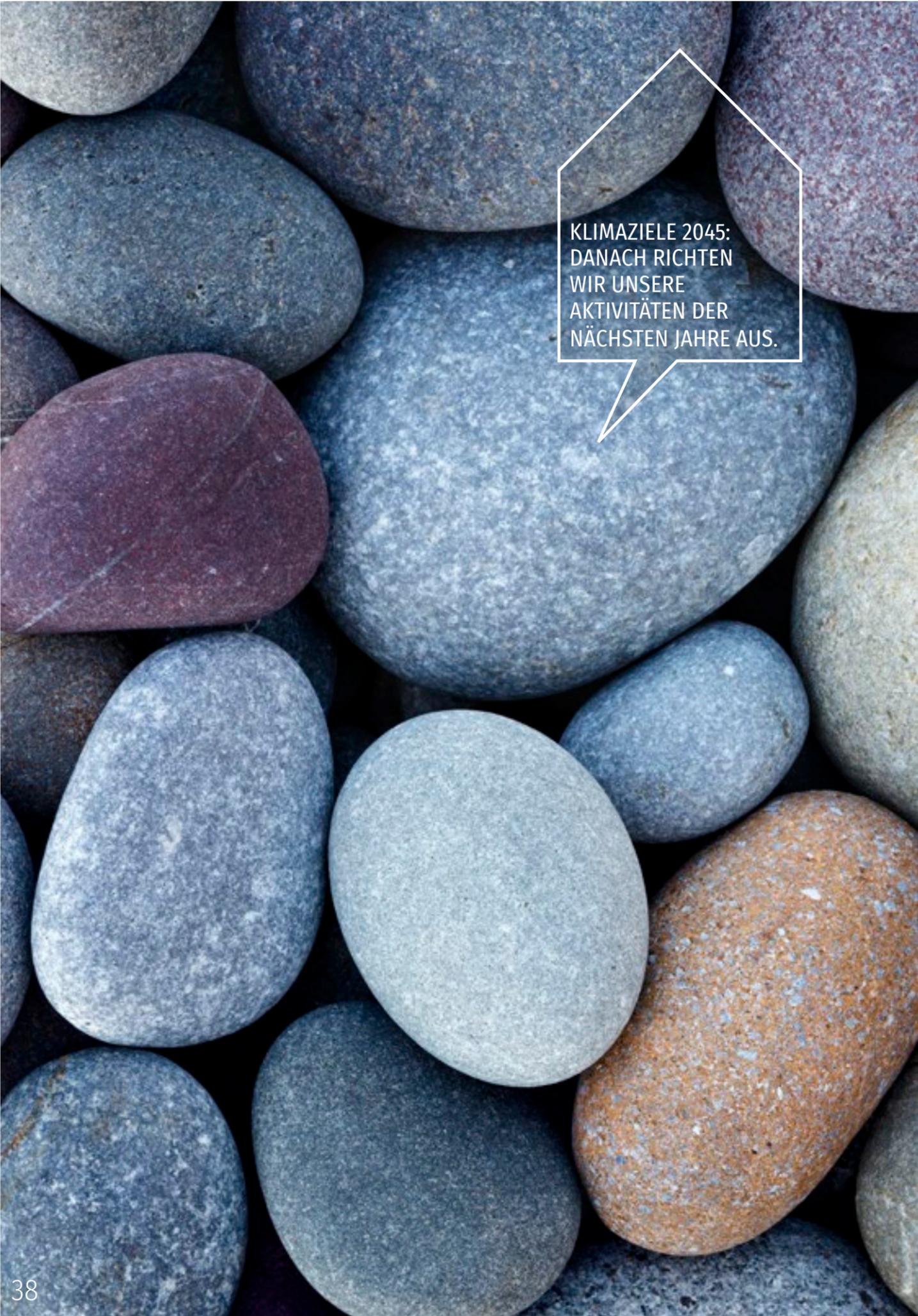
Stichtagsliquidität	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€	Abweichung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	266.214	264.731	1.483
Finanzierungsmittel	260.877	260.805	72
Deckung	-5.337	-3.926	-1.411
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	1.510	1.269	241
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	12.969	12.604	365
Kurzfristige Verbindlichkeiten	19.816	17.799	2.017
Stichtagsliquidität	-5.337	-3.926	-1.411

Die negative Stichtagsliquidität steht im Zusammenhang mit der umfangreichen Bautätigkeit in deren Zusammenhang die Vorfinanzierung mit Eigenmitteln erfolgte. Die Liquiditätslage ermöglichte 2023 die Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen. So waren Finanzmittel für notwendige Investitionen grundsätzlich verfügbar. Zum Bilanzstichtag stehen aus einem gewährten Rahmenkredit von 16.000 T€ der gesamten Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen noch 2.502 T€ zur Verfügung.

FÜR DIE LAUFENDE BAUMAßNAHME in Lünen, Lange Str. 100, wurden als wesentliche Finanzierungsmaßnahme Darlehen in Höhe von insgesamt 20.300 T€ aufgenommen. Zum Bilanzstichtag waren hiervon 0 T€ valutiert. Für den zweiten Bauabschnitt der Baumaßnahme in Dortmund-Bövinghausen wurden als wesentliche Finanzierungsmaßnahme Darlehen in Höhe von 5.653 T€ aufgenommen. Zum Bilanzstichtag waren hiervon 0 T€ valutiert. Für im laufenden Geschäftsjahr durchgeführte energetische Sanierungen wurden Darlehen in Höhe von 6.831 T€ valutiert.

Cashflow	2023 T€	2022 T€
Jahresüberschuss	2.562	5.784
Abschreibungen	4.017	3.707
= Cashflow	6.579	9.491
planmäßige Tilgungen	7.138	6.466

DIE EMISSION VON
TREIBHAUSGASEN WIE
CO₂ MUSS RADIKAL
REDUZIERT WERDEN.



KLIMAZIELE 2045:
DANACH RICHTEN
WIR UNSERE
AKTIVITÄTEN DER
NÄCHSTEN JAHRE AUS.

4.4 LEISTUNGSINDIKATOREN

Die für die Genossenschaft bedeutsamen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	in	2023	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	35,33	34,8	35,1
Eigenkapitalrentabilität	%	2,58	6,0	4,3
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,91	3,0	2,5
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€ p.m./m ²	5,63	5,53	5,42
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€ p.m./m ²	20,69	15,35	18,11
Fluktuationsquote	%	7,43	10,00	9,35
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	1,96	1,97	2,1
Jahresergebnis	T€	2.561	5.784	3.971
CO ₂ Emissionen klimabereinigt Konzern	kg CO ₂ /m ² Wfl.	n.n	34,1	34,8

5. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

5.1 RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

RISIKOMANAGEMENTSYSTEM UND COMPLIANCE ■ Der Vorstand hat ein Risikomanagementsystem eingeführt. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken sowie die Handlungsfähigkeit des Unternehmens zu sichern. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren, ermittelt und bewertet. Die Risikozonen sind definiert in Betriebsrisiken, Allgemeine Marktrisiken sowie die Risiken der einzelnen Geschäftsfelder.

Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems.

RISIKOANALYSE ■ Seit Beginn des russischen Kriegs gegen die Ukraine hat es auch erhebliche Auswirkungen auf die Weltwirtschaft gegeben. Steigende Preise für Energie, Lebensmittel und Konsumgüter belasteten Industrie ebenso wie private Haushalte. Insbesondere die gestiegenen Energiekosten machen sich auch bei unseren Kundinnen und Kunden deutlich bemerkbar. Um die starken Schwankungen der Energiepreise abzufedern, deckt die Genossenschaft die benötigte Energie über Kontingente, die zu unterschiedlichen Terminen eingekauft werden. Dadurch kann gewährleistet werden, dass der durchschnittliche Jahresmarktpreis für Energie mit unseren Mietern*innen über die Betriebskosten abgerechnet werden.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist um 0,3 % gesunken, somit setzt sich die Erholung der deutschen Wirtschaft seit dem Einbruch durch Corona im Jahr 2020 nicht fort. Für das Jahr 2024 wird eine Stabilisierung der Wirtschaft erwartet.

Eine Auswirkung auf die Geschäftsfelder der Bauverein zu Lünen eG ist derzeit nicht gegeben. Die stichtagsbezogenen Leerstände bewegen sich innerhalb der gewohnten Schwankungsbreiten. Ebenso ergeben sich bei den Forderungen aus der Vermietung nur Ausfälle innerhalb der normalen Schwankungsbreiten. Die stabilen Leerstandsquoten sprechen für eine stabile städtebauliche und soziale Entwicklung der von der Genossenschaft bewirtschafteten Quartiere und belegen, dass sich die Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur nicht spürbar auf diese Gebiete auswirken. Das mangelnde Angebot an verfügbaren Wohnraum führt zu einer sinkenden Umzugsbereitschaft, welche sich in sinkenden Fluktuationsquoten zeigt. Auch die hohe Investition in den Bestand führt zu einer geringeren Umzugsbereitschaft. Für die nächsten beiden Jahre sind keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen in diesem Zusammenhang zu erwarten.



OBERSTES STRATEGISCHES ZIEL: DIE EINHALTUNG UND ANPASSUNG DER KLIMASTRATEGIE.

BEI NEUVERMIETUNGEN von Wohnungen und Garagen erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter*innen. Darüber hinaus stellt die Leerstandsreduktion durch aktives Asset- und Portfoliomanagement ein strategisches Ziel dar und reduziert so auf der einen Seite die Leerstandskosten und realisiert gleichzeitig vorhandene Mietpotenziale. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieter*innenpflege sichert die Genossenschaft kontinuierliche Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist unter marktüblichen Bedingungen nur in Einzelfällen vorhanden und in seiner Gesamtheit als gering zu erachten. Weitere Vermietungsrisiken zeichnen sich derzeit nicht ab. Die Genossenschaft wird diese Prozesse weiterhin verfolgen, um frühzeitig und angemessen reagieren zu können. Darüber hinaus wird weiterhin mithilfe gezielter Förderungsmaßnahmen die Stabilität der sozialen Struktur im Bestand gestärkt.

BEI DEN LANGFRISTIGEN FREMDMITTELN handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die Genossenschaft beobachtet das Marktumfeld, um sich durch Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigen Konditionen vor diesem Risiko abzusichern. Dies geschieht in Form langfristiger Festzinssatzkredite. Insgesamt hält sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund steigender Tilgungsanteile in beschränktem Rahmen. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen. Darüber hinaus wird die Zinsentwicklung durch das Risikomanagementsystem fortlaufend beobachtet und überprüft. Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen grundsätzlich nicht ausgesetzt.

DIE PREISSTEIGERUNGEN auf den Baustoffmärkten wirken sich auch auf unsere Bauprojekte aus. Eine Verteuerung der geplanten Bau- und Modernisierungsprojekte ist die Folge. Gleichzeitig haben sich die Zinskosten für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen verschlechtert. Dies wird sich auch auf die Miethöhen auswirken. Bei den umfangreichen energetischen Modernisierungsmaßnahmen werden Mieterhöhungen im Rahmen gesetzlicher Vorschriften vorgenommen, die jedoch zum Teil die Kosten nicht decken. Dem Risiko der Baukostensteigerungen begegnen wir mit einem intensiven Investitionskostencontrolling und der Prüfung von realisierbaren Marktmieten.

AKTUELLE BAUMAßNAHMEN konnten wie gewohnt termingerecht durchgeführt werden.

Zur Sicherung der Zwischenfinanzierung der umfangreichen Baumaßnahmen steht der Genossenschaft ein dinglich gesicherter Rahmenkredit zur Verfügung. Angesichts des Mangels an Neubauwohnungen im Geschäftsfeld der Genossenschaft und der sehr positiven öffentlichen Resonanz auf Neubauvorhaben wird auch das Risiko aus freigezogenen bzw. neu zu vermietenden Wohnungen als gering bewertet.

Durch das vorgegebene Ziel der CO₂-Neutralität im Jahr 2045 werden zukünftig noch mehr Investitionen in den Bestand vorgenommen. Neben der Sanierung von Gebäuden wird der bestandsersetzende Neubau erforderlich sein. Die Wirtschaftlichkeit der geplanten Projekte ist unter den aktuellen Marktbedingungen schwierig und es bedarf einer regelmäßigen Anpassung der erarbeiteten Klimastrategie. Das zum 01.01.2023 in Kraft getretene CO₂-Kostenaufteilungsgesetz führt zu Aufwendungen bei der Genossenschaft, was perspektivisch die Investitionsfähigkeit in den Bestand weiter einschränkt. Um dem weiter entgegenzuwirken, bleibt die Einhaltung und Anpassung der Klimastrategie oberstes strategisches Ziel. Ein wichtiger Bestandteil hierzu, ist die Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung.

Auch die begrenzten Marktkapazitäten im Bereich vom Material und Handwerk stellen Risiken in der Wohnungswirtschaft dar.

Bei der aktuell umgesetzten Grundsteuerreform wird weiterhin von der vollständigen Umlagefähigkeit ausgegangen.

5.2 CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

DER WOHNUNGSBESTAND wird seit vielen Jahren kontinuierlich den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend nachfragegerecht angepasst und verbessert.

DIE DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG mit der entsprechenden Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen – mit und ohne Serviceleistungen – wird bereits seit vielen Jahren angemessen in der Geschäftspolitik berücksichtigt. Dies betrifft sowohl die Herstellung barrierearmer und -freier Wohnungen als auch den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen in unbewohntem und bewohntem Zustand. Damit kann einerseits altersbedingte Fluktuation vermindert, andererseits die steigende Nachfrage bedient werden. Ebenfalls infolge der demografischen Entwicklung steigt der Bedarf an Wohnraum für kranke und pflegebedürftige Menschen. In Kooperation mit karitativen sowie privaten Anbietern von Pflegedienstleistungen entwickelt die Genossenschaft über ihre Tochter- bzw. Enkelinnen-GmbHs passende Immobilienangebote.

FÜR DIE SICHERUNG DER NACHHALTIGEN BEWIRTSCHAFTUNG der Bestände wurde eine individuelle Klimastrategie erarbeitet, die das Ziel der CO₂-Neutralität im Jahr 2045 verfolgt. Diese Investitionen sind Bestandteil der Strategie des Portfoliomanagements. Dazu gehören auch energetische Sanierungen und die Herstellung nachfragegerechter Ausstattungen in den Bestandsimmobilien. Die durchgeführten und geplanten Neubaumaßnahmen dienen denselben Zielen und sichern die nachhaltige Vermietbarkeit aller Objekte. Zunehmend wird die strategische Entwicklung des bestandsersetzenden Neubaus vorangetrieben. Objekte, bei denen wirtschaftlich und aufgrund des Bauzustands eine zukünftige Marktfähigkeit nicht mehr gegeben ist, werden abgerissen und durch neue, moderne, energieeffiziente und altersgerechte Wohnbauten ersetzt.

Ebenso stehen umfangreiche energetische Sanierungen im Fokus der strategischen Entwicklung. Insbesondere vor dem Hintergrund der steigenden Energiepreise und CO₂-Besteuerung der fossilen Energieträger und dem damit verbundenen Anstieg der finanziellen Belastungen für das Unternehmen und die Mieter*innen sowie die Auswirkungen auf die Umwelt werden die Bestände planmäßig auf einen Niedrigenergiestandard gebracht. Zur Finanzierung werden die entsprechenden Förderprogramme genutzt.

DIE ANGEBOTENEN WOHNBEGLEITENDEN DIENSTLEISTUNGEN, auch über Kooperationspartner, werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die bereits durchgeführte Modernisierung der IT-Systeme ermöglicht eine wesentliche Erweiterung des Angebots an digitalen Dienstleistungen für unsere Kundinnen und Kunden, die in den nächsten Jahren etabliert werden sollen.

Mit den zuvor beschriebenen Maßnahmen soll ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert werden, bei gleichzeitigem Schutz der Umwelt.

WIR BLEIBEN DER TRADITION UND DEM GENOSSENSCHAFTSGEDANKEN VERPFLICHTET.

6. PROGNOSEBERICHT



ZUM SCHUTZ DER UMWELT: REDUKTION DER CO₂-EMISSIONEN AUS DER BEWIRTSCHAFTUNG UNSERER GEBÄUDE.

DAS VERFASSUNGSGERICHTSURTEIL vom 15. November 2023 zum Einsatz von Haushaltsmitteln für den Klima- und Transformationsfonds und die Fokussierung der Bundesregierung auf die Förderung von Sanierungen im Bestand zur Senkung der Energiekosten und Erreichung der gesetzten Klimaziele, wir die Neubautätigkeit beeinflussen. Eine Entfernung von dem angestrebten Ziel zur Schaffung von 400.000 Wohnungen pro Jahr ist die Folge.

DIE GENOSSENSCHAFT wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestands, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, richten und im finanzierbaren Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend anpassen und verbessern. Dieses Ziel ist auf die Vorgaben der Klimaschutzgesetze angepasst und stellt die Grundlage für die strategische Ausrichtung der Aktivitäten für Neubau, Modernisierung und Instandhaltung dar. Als Basis für die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen dienen die durchgeführte und stetig fortgeschriebene Portfolioanalyse und das daraus resultierende Investitionsprogramm der kommenden Jahre. Mit diesen zielgerichteten Investitionen wird frühzeitig bedarfsgerechter Wohnraum für die Nachfragegruppen der Zukunft geschaffen. Ebenso wichtig ist die deutliche Reduktion der CO₂-Emissionen aus der Bewirtschaftung der Gebäude und damit der Schutz der Umwelt. Das Ziel der CO₂-Neutralität im Jahr 2045 soll dabei beachtet werden. Somit baut die Genossenschaft ihre Position im Wettbewerb langfristig aus, zumal auf sozialverträgliche und angemessene Mieten geachtet wird.

NEBEN DER ZUKUNFTSORIENTIERTEN ENTWICKLUNG bestehender Objekte werden auch Neubaumaßnahmen durchgeführt, insbesondere im Neubaugebiet Lange Str. 98-100 in Lünen. Diese orientieren sich ebenfalls an den gegenwärtigen und zukünftigen Wohnansprüchen, der Nachfrage sowie der Energieeffizienz. In dem Neubaugebiet wird durch die Tochter-GmbH ebenfalls ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet. Die Hauptnutzung erfolgt als Verwaltungsgebäude der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen. Ebenso wird der Fokus in den nächsten Jahren auf dem bestandsersetzenden Neubau liegen.

Anstelle der bisherigen überwiegend kleinen und nicht zeitgemäßen Wohnungen werden moderne und größere Wohnungen, auch öffentlich gefördert, entstehen, die nachhaltig bewirtschaftet werden können. Hier – wie auch andernorts – wird besonderes Augenmerk auf die Quartiersentwicklung gelegt. Die Genossenschaft wird also weiterhin eine hohe Reinvestitionsquote ausweisen.

EINE NACHHALTIGE
BESTANDSPFLEGE
GILT NATÜRLICH
FÜR DAS GESAMTE
WOHNUMFELD.



AN- UND VERKÄUFE VON WOHNIMMOBILIEN in nennenswertem Umfang sind hingegen kurz- und mittelfristig nicht geplant. Wie bereits in der Vergangenheit wird die IT-Infrastruktur im Hinblick auf die sinnvolle Digitalisierung von Prozessen stetig verbessert und erneuert. Der Mehrwert durch die Digitalisierung soll durch besseren Service für unsere Kundinnen und Kunden, effizientere Prozesse und die Entwicklung innovativer Produkte entstehen.

ANGESICHTS DES PROGNOTIZIERTEN BEDARFS an Wohnraum im Geschäftsgebiet der Genossenschaft, der auskömmlichen Ertragslage, der geplanten Bautätigkeit, der geplanten Transformation in einen CO₂-neutralen Bestand sowie der Modernisierung und Beschleunigung der Prozessabläufe steht einer zu erwartenden guten Entwicklung nichts im Wege. Der Vorstand hat mit Stand November 2023 für das Geschäftsjahr 2024 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen und einer unveränderten Vermietungssituation – ein Ergebnis von ca. 2.110,3 T€ erwarten lässt. Dabei wurde die Umlage des CO₂-Preises für das Unternehmen gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (263 T€) bewertet.

DER GEPLANTE JAHRESÜBERSCHUSS für das Jahr 2024 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

	Plan 2024
Umsatzerlöse aus Mieten	24.574,7 T€
Instandhaltungsaufwendungen	7.913,0 T€
Abschreibungen	4.338,5 T€
Zinsaufwendungen	2.994,6 T€
Aufwendungen für die Geschäftsbesorgung (Verwaltung)	6.050,0 T€

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für den umsichtigen und bereitwilligen Einsatz sowie die mit viel Engagement geleistete Arbeit. Diese Elemente haben sehr zum gemeinsamen Erfolg in der Genossenschaft beigetragen. Den Aufsichtsratsmitgliedern sowie den Vertreterinnen und Vertretern gilt ebenfalls ein herzlicher Dank für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit zum Wohle aller Kundinnen und Kunden.

Lünen, 31. März 2024 ■ Der Vorstand

Zaremba

Unterberg

Schlüter

AKTIVA

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	215.317.591,21		202.259.775,52
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.461,88		15.461,88
3. Grundstücke ohne Bauten	945.887,72		4.624.246,14
4. Grundstücke mit Rechten Dritter	7,65		7,65
5. Technische Anlagen und Maschinen	317.865,34		132.956,95
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	12,24		12,24
7. Anlagen im Bau	6.123.579,70		5.465.594,32
8. Bauvorbereitungskosten	219.019,00	222.939.424,74	932.060,48
II. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	29.974.823,94		29.974.823,94
2. Andere Finanzanlagen	268,76	29.975.092,70	264,89
Anlagevermögen insgesamt		252.914.517,44	243.405.204,01
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	11.233.881,46		11.169.860,15
2. Andere Vorräte	547.589,79	11.781.471,25	316.783,14
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	55.256,90		55.029,90
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	13.466.899,53		16.257.434,85
3. Sonstige Vermögensgegenstände	648.315,73	14.170.472,16	527.702,01
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.510.292,49		6.495.321,50
2. Bausparguthaben	138.739,75	1.649.032,24	373.023,36
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	177.332,95	177.332,95	3.887,70
		<u>280.692.826,04</u>	<u>278.604.246,62</u>

PASSIVA

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	325.110,96		264.412,51
2. der verbleibenden Mitglieder	9.896.218,11		9.777.636,49
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 36.781,89 €	76.978,43	10.298.307,50	79.200,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 270.000,00 €	9.242.504,35		8.972.504,35
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.100.000,00 €	43.985.964,74		42.885.964,74
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 165.017,61 € davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 600.000,00 €	35.597.062,78	88.825.531,87	34.832.045,17
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.561.468,84		5.784.109,24
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-1.970.000,00	591.468,84	-5.100.000,00
Eigenkapital insgesamt		99.715.308,21	97.495.872,50
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	1.000,00		3.712,00
2. Sonstige Rückstellungen	2.491.520,61	2.492.520,61	1.995.091,81
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Anleihen	2.165.522,27		2.756.274,60
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	153.070.093,49		154.525.154,23
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.288.608,69		2.698.207,12
4. Erhaltene Anzahlungen	12.914.610,59		12.233.193,69
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	511.943,05		476.644,81
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.758.695,17		785.049,81
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.165.219,94		1.083.858,83
8. Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	4.422.771,83		4.332.424,34
9. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 4 4.138,96 €	4.248,21	177.301.713,24	7.039,57
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		1.183.283,98	211.723,31
		<u>280.692.826,04</u>	<u>278.604.246,62</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

WIR VERFÜGEN ÜBER
EIN DICHTES UND
BELASTBARES NETZ
AUS VERLÄSSLICHEN
PARTNERSCHAFTEN.

	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
Gewinn- und Verlustrechnung			
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	34.523.714,82		34.213.814,18
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>124.010,33</u>	34.647.725,15	135.037,29
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		64.021,31	491.692,90
3. Sonstige betriebliche Erträge		740.526,22	1.139.679,02
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	19.515.349,45		17.633.532,87
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>5.965.674,66</u>	<u>25.481.024,11</u>	<u>5.600.493,95</u>
5. Rohergebnis		9.971.248,57	12.746.196,57
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	118.382,05		116.043,85
b) Sozialabgaben	<u>31.174,12</u>	149.556,17	30.328,99
7. Abschreibungen auf Sachanlagen		4.017.434,20	3.707.011,82
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		525.674,37	473.966,59
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5,26		5,19
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>98.483,13</u>	98.488,39	85.439,49
davon aus verbundenen Unternehmen: 69.883,33 €			(82.979,17)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.810.401,71	2.707.071,73
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>5.201,67</u>	<u>13.109,03</u>
13. Ergebnis nach Steuern		<u>2.561.468,84</u>	<u>5.784.109,24</u>
14. Jahresüberschuss		2.561.468,84	5.784.109,24
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		<u>1.970.000,00</u>	<u>5.100.000,00</u>
16. Bilanzgewinn		<u>591.468,84</u>	<u>684.109,24</u>



SOZIAL, ÖKOLOGISCH
UND ÖKONOMISCH
NACHHALTIG.

1. ALLGEMEINE ANGABEN

DIE GENOSSENSCHAFT BAUVEREIN ZU LÜNEN EG mit Sitz in Lünen ist beim Amtsgericht Dortmund unter der Registernummer GnR 457 geführt.

DER JAHRESABSCHLUSS wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

IN DER GLIEDERUNG DER BILANZ und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Die Vergleichszahlen des Vorjahres sind aufgeführt.

2. ANGABEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS- GRUNDSÄTZEN

SACHANLAGEN ■ Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. In die Herstellungskosten der Gebäude sind keine anteilig zurechenbaren Kosten für eigene Leistungen der Genossenschaft sowie anteilig zuzuordnende Fremdkapitalzinsen einbezogen worden. Im Rahmen der Geschäftsbesorgung wurden Verwaltungskosten in Höhe von 755,6 T€ aktiviert.

DIE PLANMÄßIGEN ABSCHREIBUNGEN wurden bei den Wohngebäuden regelmäßig auf der Basis einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ermittelt. Bei erworbenen Objekten ergeben sich unter Beachtung der Bewertungskontinuität Gesamtnutzungsdauern von 61 bis 80 Jahren. Aufgrund von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wurden die Gesamtnutzungsdauern um weitere bis zu 20 Jahre angehoben. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer der Garagenobjekte wurde mit 20 Jahren festgestellt.

Im Geschäftsjahr 2005 wurde eine Analyse mit Hilfe des Portfoliomanagements durchgeführt. Dabei wurde bei Objekten mit einer kürzeren wirtschaftlichen Nutzung eine Neueinschätzung der Restnutzungsdauern vorgenommen (von 10–20 Jahren).

Die unter Technische Anlagen und Maschinen ausgewiesenen Photovoltaikanlagen werden mit einer angenommenen Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben.

FINANZANLAGEN ■ Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet. Abwertungen waren nicht erforderlich.

UMLAUFVERMÖGEN ■ Unter den unfertigen Leistungen sind neben den noch nicht abgerechneten Heizkosten auch die übrigen noch nicht abgerechneten Betriebskosten erfasst und entsprechend dem Niederstwertprinzip bewertet. Heiz- und Reparaturmaterialien wurden zu Anschaffungskosten (Anwendung Fifo-Verfahren) bewertet.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden nicht (Vorjahr 0,0 T€).

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurden erkennbare Einzelrisiken durch Bewertungsabschläge berücksichtigt. Dem allgemeinen Kreditrisiko wurde durch eine Pauschalwertberichtigung ausreichend Rechnung getragen.

In den Posten Sonstige Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

RÜCKSTELLUNGEN ■ Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

VERBINDLICHKEITEN/ANLEIHEN ■ Die Verbindlichkeiten und Anleihen sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert worden.

PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG ■ Tilgungsnachlässe der NRW Bank werden als Passive Rechnungsabgrenzung über die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung ratierlich erfolgswirksam aufgelöst.

3. ANGABEN ZUR BILANZ

DIE ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS ist im nachfolgenden Anlagespiegel dargestellt.

RÜCKLAGENSPIEGEL:

	Bestand am Ende des Vor- jahres	Einstellungen aus Bilanz- gewinn des Vorjahres	Einstellung aus Jahresüber- schuss des Ge- schäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäfts- jahres
	T€	T€	T€	T€
Gesetzliche Rück- lage	8.972,5	0,0	270,0	9.242,5
Bauerneuerungs- rücklage	42.885,9	0,0	1.100,0	43.985,9
Andere Ergebnis- rücklagen	34.832,1	165,0	600,0	35.597,1

IN DEN SONSTIGEN RÜCKSTELLUNGEN sind Beträge für Prüfungskosten von 55 T€ und Rückstellung für erbrachte Bau- und Instandhaltungsleistungen von 1.967,0 T€ enthalten.

Für die Sanierungsverpflichtung im Rahmen des Grundstücksankaufes in Lünen, Lange Str. 100, wird eine Rückstellung von 439,5 T€ ausgewiesen. Für die mögliche Inanspruchnahme von CO₂-Steuern durch Mieter im Rahmen des CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes wurde eine Rückstellung von 30 T€ gebildet.

BEI DEN AUSGEWIESENEN ANLEIHEN handelt es sich um ausgegebene Inhaberschuldverschreibungen. Die Laufzeiten betragen 2, 3, 5 oder 10 Jahre.

Aufwendungsdarlehen sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert worden.

DIE ZUSAMMENSETZUNG DER VERBINDLICHKEITEN ergibt sich aus folgendem Verbindlichkeitspiegel (siehe Seiten 62–63).

DER KLIMAPFAD IST
DIE RICHTSCHRUR
FÜR SÄMTLICHE
MAßNAHMEN.

ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN in €

Posten	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2023
A. SACHANLAGEN						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	310.273.599,80	10.101.432,31	0,00	+ 6.964.614,86	0,00	17.066.047,17
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	70.999,14	0,00	0,00	0,00	0,00	70.999,14
Grundstücke ohne Bauten	4.624.246,14	0,00	1.326.423,61	-2.351.934,81	0,00	945.887,72
Grundstücke mit Rechten Dritter	7,65	0,00	0,00	0,00	0,00	7,65
Technische Anlagen und Maschinen	143.272,32	34.517,81	0,00	+ 159.593,30	0,00	337.383,43
Betriebs- und Geschäftsausstattung	12,24	0,00	0,00	0,00	0,00	12,24
Anlagen im Bau	5.465.594,32	4.138.276,33	0,00	-7.124.208,16 + 3.643.917,21	0,00	6.123.579,70
Bauvorbereitungskosten	932.060,48	578.940,92	0,00	-1.291.982,40	0,00	219.019,00
B. FINANZANLAGEN						
Anteile an verbundenen Unternehmen	29.974.823,94	0,00	0,00	0,00	0,00	29.974.823,94
Andere Finanzanlagen	264,89	3,87	0,00	0,00	0,00	268,76
	<u>351.484.880,92</u>	<u>14.853.171,24</u>	<u>1.326.423,61</u>	<u>+ 10.768.125,37</u> <u>-10.768.125,37</u>	<u>0,00</u>	<u>54.738.028,75</u>

KUMULIERTE ABSCHREIBUNG in €

Posten	01.01.2023	Abschreibungen Geschäftsjahr	Änderung i. Zshg. mit Zugängen	Änderung i. Zshg. mit Abgängen	Änderung i. Zshg. mit Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2023	Buchwert am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022
A. SACHANLAGEN									
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	108.013.824,28	4.008.231,48	0,00	0,00	0,00	0,00	112.022.055,76	215.317.591,21	202.259.775,52
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	55.537,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55.537,26	15.461,88	15.461,88
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	945.887,72	4.624.246,14
Grundstücke mit Rechten Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,65	7,65
Technische Anlagen und Maschinen	10.315,37	9.202,72	0,00	0,00	0,00	0,00	19.518,09	317.865,34	132.956,95
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,24	12,24
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.123.579,70	5.465.594,32
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	219.019,00	932.060,48
B. FINANZANLAGEN									
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.974.823,94	29.974.823,94
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	268,76	264,89
	<u>108.079.676,91</u>	<u>4.017.434,20</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>112.097.111,11</u>	<u>252.914.517,44</u>	<u>243.405.204,01</u>

VERBINDLICHKEITEN

31. DEZEMBER 2023 UND DANACH
BAUVEREIN ZU LÜNEN EG

Posten in €	31.12.2023 (Vorjahr)	<= 1 Jahr (Vorjahr)	> 1 Jahr (Vorjahr)	davon 1–5 Jahre	davon > 5 Jahre	gesichert (Art der Sicherung)
1. Anleihen	2.165.522,27 (2.756.274,60)	1.320.063,59 (1.144.481,84)	845.458,68 (1.611.792,76)	845.458,68 (1.611.792,76)	0,00 (0,00)	
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	153.070.093,49 (154.525.154,23)	6.294.241,54 (15.321.257,25)	146.775.851,95 (139.203.896,98)	35.493.930,67 (27.364.044,29)	111.281.921,28 (111.839.852,69)	153.070.093,49 (GPR)
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.288.608,69 (2.698.207,12)	413.257,41 (159.600,46)	875.351,28 (2.538.606,66)	92.189,99 (909.249,95)	783.161,29 (1.629.356,71)	1.288.608,69 (GPR)
4. Erhaltene Anzahlungen	12.914.610,59 (12.233.193,69)	12.914.610,59 (12.233.193,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	511.943,05 (476.644,81)	511.943,05 (476.644,81)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.758.695,17 (785.049,81)	1.758.695,17 (785.049,81)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.165.219,94 (1.083.858,83)	1.070.219,94 (988.858,83)	95.000,00 (95.000,00)	95.000,00 (95.000,00)	0,00 (0,00)	
8. Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	4.422.771,83 (4.332.424,34)	35.002,51 (30.431,95)	4.387.769,32 (4.301.992,39)	4.387.769,32 (4.301.992,39)	0,00 (0,00)	
9. Sonstige Verbindlichkeiten	4.248,21 (7.039,57)	4.248,21 (7.039,57)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Summe	<u>177.301.713,24</u> (178.897.847,00)	<u>24.322.282,01</u> (31.146.558,21)	<u>152.979.431,23</u> (147.751.288,79)	<u>40.914.348,66</u> (34.282.079,39)	<u>112.065.082,57</u> (113.469.209,40)	<u>154.358.702,18</u>

* GPR = Grundpfandrecht

BRANCHENÜBLICH werden die Miet- und Pachtzinseinnahmen aus den besicherten Objekten verpfändet.

UNSERE GENOSSENSCHAFT sichert Zinsrisiken mit geeigneten Sicherungsinstrumenten ab und bildet zusammen mit dem Grundgeschäft jeweils eine Bewertungseinheit. Die gegenläufigen Wertänderungen des Grund- und Sicherungsgeschäfts werden im Jahresabschluss durch Anwendung der „Einfrierungsmethode“ nicht ausgewiesen.

Grundgeschäft			abgesichertes Risiko			Bewertungseinheit	Wirksamkeit	Zeitwert 31.12.2023 T€	Ermittlungsmethode
Nr.	Art	T€	Art	T€	Sicherungsinstrument				
1.	variabel verzinsliches Darlehen	4.700	Zinsänderung	4.700	2-Phasen-Swap	Micro-hedge	zu 100%*	274,1	Modelle*
2.	variabel verzinsliches Darlehen	2.394	Zinsänderung	2.394	2-Phasen-Swap	Micro-hedge	zu 100%*	115,3	Modelle*
3.	variabel verzinsliches Darlehen	1.320	Zinsänderung	1.320	2-Phasen-Swap	Micro-hedge	zu 100%*	95,3	Modelle*
4.	variabel verzinsliches Darlehen	1.197	Zinsänderung	1.197	2-Phasen-Swap	Micro-hedge	zu 100%*	56,9	Modelle*
5.	variabel verzinsliches Darlehen	1.496	Zinsänderung	1.496	2-Phasen-Swap	Micro-hedge	zu 100%*	60,3	Modelle*
6.	variabel verzinsliches Darlehen	1.650	Zinsänderung	1.650	2-Phasen-Swap	Micro-hedge	zu 100%*	104,00	Modelle*
7.	variabel verzinsliches Darlehen	2.000	Zinsänderung	2.000	Swap mit Cap/Floor	Micro-hedge	zu 100%*	608,0	Modelle*
8.	variabel verzinsliches Darlehen	12.300	Zinsänderung	12.300	Swap mit Cap/Floor	Micro-hedge	zu 100%*	-1.509,3	Modelle*

* aufgrund Volumen- und Laufzeitkongruenz * proprietäre Modelle der DZ Bank AG

4. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

IN DEN SONSTIGEN BETRIEBLICHEN ERTRÄGEN sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 0,0 T€ (Vorjahr: 15,3 T€) sowie Erträge aus Anlagenverkäufen von 0,0 T€ (Vorjahr: 283,2 T€) enthalten.

AUS DER BILANZ NICHT ERSICHTLICHE HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

	Geschäftsjahr in T€	Vorjahr in T€	davon gegenüber verbundenen Unternehmen in T€	
			Geschäftsjahr	Vorjahr
grundpfandrechtliche Verpflichtungen	2.031	4.577	2.031	4.577
Rahmenkreditvertrag mit der Volksbank eG	7.674	8.221	7.147	8.221
schuldrechtliche Mitverpflichtung für die GbR Rathaus Lünen	3.639	4.373	0	0
übernommene Mithaftung ggü. Banken für Darlehen der Bauverein zu Lünen Bau- u. Verwaltungs GmbH	10.963	11.972	10.963	11.972
übernommene Mithaftung ggü. Banken für Darlehen der Bauverein zu Lünen Bewirtschaftungs GmbH	52.807	61.475	52.807	61.475

DAS RISIKO DER INANSPRUCHNAHME wird gering eingeschätzt, da die die Bürgschaften begründende Maßnahmen planmäßig verlaufen. Darüber hinaus wurde eine unbegrenzte Patronatserklärung gegenüber der Aareal Bank AG zugunsten der Bauverein zu Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH und Bauverein zu Lünen Bewirtschaftungs GmbH abgegeben. Im Rahmen von Finanzierungen der Tochter- bzw. Enkelin-GmbH wurden weitere Patronatserklärungen abgegeben. Mit einer Inanspruchnahme wird nicht gerechnet, da davon ausgegangen wird, dass sich die Unternehmen, gegenüber denen eine Patronatserklärung besteht, nach den aktuellen Planzahlen positiv entwickeln werden.

UNSERE MIETERINNEN
UND MIETER PROFITIEREN
UNMITTELBAR VON
EINEM MODERNISIERTEN
GEBÄUDEBESTAND.



MITARBEITER*INNEN ■ Im Geschäftsjahr wurden 26 Hausmeister*innen beschäftigt. Im Übrigen wird auf die Geschäftsbesorgung verwiesen.

NICHT BILANZIERTE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN ■ Zukünftige Bauinstandhaltungen und Modernisierungen können unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus den Jahresergebnissen finanziert werden. Aus laufenden Bauvorhaben werden voraussichtlich Kosten in Höhe von 24.920 T€ anfallen. Diesen stehen noch zu valutierende zugesagte Finanzierungsmittel von 25.953 T€ gegenüber.

NICHT IN DER BILANZ ENTHALTENE GESCHÄFTE ■ Es wurden keine nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzlage des Unternehmens hätten.

BETRIEBSORGANISATION ■ Mit der Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit sind sämtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft mit bestehenden Verträgen und Pensionsverpflichtungen durch die Tochter-GmbH übernommen worden. Diese wird im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages für die Mutter tätig. Für Leistungen sind der Genossenschaft im Berichtsjahr 6.720,3 T€ in Rechnung gestellt worden.

MITGLIEDERBEWEGUNG, GESCHÄFTSGUTHABEN ■ Im Geschäftsjahr sind unserer Genossenschaft 507 Mitglieder mit 507 Anteilen beigetreten. 263 Mitglieder übernahmen weitere 467 Anteile. Den Zugängen standen durch Kündigungen, Tod, Übertragung und Ausschluss 456 Abgänge mit 847 Anteilen gegenüber.

Der saldierte Zugang beträgt somit 51 Mitglieder.
Zum 31.12.2023 verzeichnet die Genossenschaft:
7.828 Mitglieder mit 16.555 Anteilen.

MITGLIEDERBEWEGUNG IM JAHRE 2023

	Mitglieder	Anteile
Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	7.777	16.428
Zugang	507	974
Abgang	456	847
Bestand am Schluss des Geschäftsjahres	7.828	16.555

Die Guthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 118.581,62 €.

VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS ■ Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 2.561.468,84 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung folgende Rücklagen einzustellen:

1. Einstellung in gesetzliche Rücklagen	270.000,00 €
2. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklagen	1.100.000,00 €
3. Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	600.000,00 €

Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Des Weiteren wird der Vertreterversammlung die Verwendung des verbleibenden Bilanzgewinnes wie folgt vorgeschlagen:

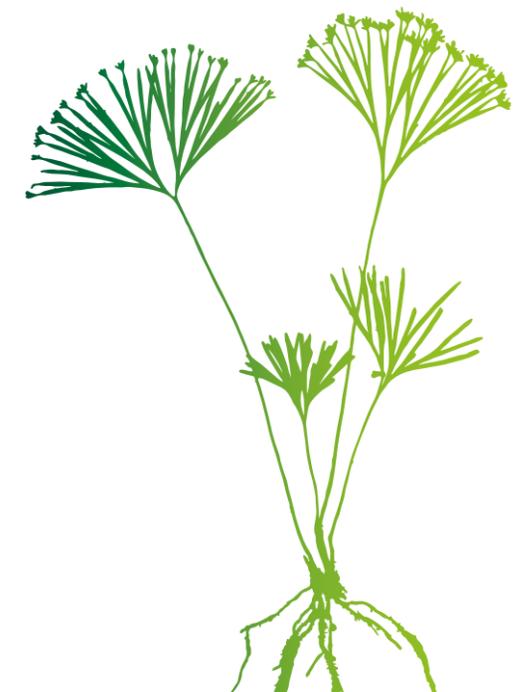
Zahlung einer Höchstdividende nach Satzung	522.776,29 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	68.692,55 €

PRÜFUNGSVERBAND ■ Die gesetzliche Prüfung erfolgt durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf.

FORDERUNGEN UND VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN ■ Aus dem Verrechnungsverkehr innerhalb der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen ergeben sich in Form von Forderungen gegenüber der Bauverein zu Lünen Bewirtschaftungs GmbH von 166,9 T€ (Vorjahr: 157,4 T€) sowie Verbindlichkeiten gegenüber der Bauverein zu Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH von 1.068,7 T€ (Vorjahr: 988,5 T€) und der Bauverein zu Lünen Beteiligungs GmbH aus Inhaberschuldverschreibungen von 96,5 T€ (Vorjahr: 95,3 T€). Des Weiteren hat die Bauverein zu Lünen eG Darlehen zugunsten der Bauverein zu Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH von 11.500,0 T€ (Vorjahr: 11.500,0 T€) und zugunsten der Bauverein zu Lünen Bewirtschaftungs GmbH von 1.800,0 T€ (Vorjahr: 4.600,0 T€) gewährt, welche unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen ausgewiesen werden.

5. SONSTIGE ANGABEN

GEMÄß BESCHLUSS der Vertreterversammlung der Bauverein zu Lünen eG entfällt eine Gesamtvergütung für den Aufsichtsrat auf die Gesellschaft von 3,5 T€.



6. BETEILIGUNGS VERHÄLTNISSE

DIE GENOSSENSCHAFT ist zu 100 % an der Bauverein zu Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH mit Sitz in Lünen beteiligt. Die Kapitalausstattung beträgt 27.981,1 T€.

DAS EIGENKAPITAL der Gesellschaft beträgt 32.174,8 T€, das Geschäftsjahr 2023 wurde mit einem Jahresüberschuss von 6.883,6 T€ abgeschlossen.

AUFSICHTSRAT

Christian Dieckmann ■ Vorsitzender		Rechtsanwalt und Notar
Tanja Pamp ■ stellv. Vorsitzende		B.A. Real Estate
Michael Bartsch		Rentner
Matthias Beyer		Account Manager
Olaf Bromorzki		Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Torsten Göpfert	bis 15.06.2023	Dezernent des Kreises Unna
Philipp Grünewald		Steuerberater
Michael Meyer	ab 15.06.2023	Rentner
Uwe Ostermann	ab 15.06.2023	Diplom-Ingenieur
Sabine Rodorff		Rentnerin

Der Aufsichtsrat hat einen Prüfungsausschuss sowie einen Bau- und Wohnungsausschuss gebildet.

VORSTAND

Andreas Zaremba ■ Geschäftsführer ■ Vorsitzender	hauptamtlich
Carsten Unterberg ■ Geschäftsführer	hauptamtlich
Carlo Schlüter ■ Selbstständiger Versicherungskaufmann	nebenamtlich

Die Mitglieder des Vorstands sind gleichzeitig Geschäftsführer der Tochter-/Enkelinnen-GmbHs der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen.

Lünen, 31. März 2024 ■ Die Geschäftsführung



Zaremba



Unterberg



Schlüter



KONZERN
LAGEBERICHT 2023



AKZEPTANZ FÜR DIE
MAßNAHMEN DES
KLIMASCHUTZES
IST VORAUSSETZUNG
FÜR UNSER HANDELN.

**GENOSSENSCHAFTLICHE UNTERNEHMENSGRUPPE
BAUVEREIN ZU LÜNEN**

KONZERN
LAGEBERICHT 2023

1.	Gegenstand des Konzerns	76
2.	Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen.....	77
3.	Geschäftsverlauf.....	79
4.	Darstellung der Lage.....	83
4.1	Ertragslage	83
4.2	Vermögenslage	86
4.3	Finanzlage	90
4.4	Leistungsindikatoren	91
5.	Risiko- und Chancenbericht	93
5.1	Risiken der künftigen Entwicklung	93
5.2	Chancen der künftigen Entwicklung	96
6.	Prognosebericht	99

1. GEGENSTAND DES KONZERNS

GEGENSTAND der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen sind die Errichtung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb, die Veräußerung, die Vermittlung und die Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Kern-tätigkeitsfeld ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern in Lünen sowie im näheren Umfeld.

2. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBDINGUNGEN

RAHMENBEDINGUNGEN ■ Hohe Baukosten, Fachkräftemangel und schlechtere Finanzierungsbedingungen bremsen den Wohnungsbau. Dies führte zu rückgängigen Auftragseingängen im Baugewerbe und zur sinkenden Zahl von neugeschaffenen Wohnungen im Geschosswohnungsbau, bei gleichzeitig steigendem Bedarf an Wohnraum.

DIE HOHE INFLATION im Jahr 2023 belastete die Mieter*innen der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen eG.

Die krisenhafte Zuspitzung auf den Gas- und Ölmärkten im Zuge der kriegerischen Auseinandersetzung zwischen Russland und der Ukraine erfuhr in 2023 keine Entspannung. Der zusätzliche Krieg zwischen Israel und der Hamas hat weitere wirtschaftliche Unsicherheiten in den Markt gebracht.

Die gestiegenen Energiepreise führten im ersten Halbjahr 2023 zu einer weiteren Belastung für private Haushalte. Durch langfristige Vertragslaufzeiten werden sinkende Großhandelspreise durch die Energieversorger nur verzögert an Endkunden weitergegeben. Auch der Rückgang der Inflation im Vorjahresvergleich und der Anstieg der Lohneinkommen konnte die zurückliegenden Reallohnverluste nicht auffangen.

DIE STADT LÜNEN sowie das dazugehörige Kreisgebiet bieten ein zufriedenstellendes Umfeld für den Mietwohnungsbau. Die unmittelbare Nachbarschaft zum Großraum Dortmund hat positiven Einfluss auf die Vermietbarkeit von Wohnimmobilien. Derzeit übersteigt die Nachfrage das Mietwohnungsangebot in der Region. Es ist daher davon auszugehen, dass das Leerstandsrisiko dauerhaft gering bleiben wird.

DIE ENTWICKLUNG DER EINWOHNER*INNENZAH in Lünen zeigt in den letzten 10 Jahren eine gleichbleibende Tendenz. Das statistische Landesamt von Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) hat für den Kreis Unna und die Nachbarstadt Dortmund eine Modellrechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum von 2021 bis 2050 erstellt. Danach ist zu erwarten, dass die Einwohner*innenzahl des Kreises Unna in diesem Zeitraum voraussichtlich um ca. 5,6 % fallen wird. Eine deutlich geringere Abnahme wird in Dortmund erwartet, wonach die Bevölkerung im gleichen Zeitraum um ca. 0,6 % fallen wird. Damit einhergehend wird auch die Zahl der Haushalte stagnieren. Durch die Nähe zum Großraum Dortmund und dem aktuellen Wohnraumbedarf wird das Gebiet, auf dem die Genossenschaft tätig ist, jedoch auch langfristig ein attraktiver und gut nachgefragter Wohnstandort bleiben.



3. GESCHÄFTSVERLAUF

BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG ■ Die Entwicklung des Wohnungsbestands und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Jahr 2023 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen/ Einstellplätze	Gewerbliche Einheiten	Häuser
Bestand am 31.12.2022	5.529	3.978	182	882
Zugang 2023	45	39	6	5
Abgang 2023	18	0	9	4
Bestand am 31.12.2023	5.556	4.017	179	883

DER ÜBERWIEGENDE TEIL des Bestands befindet sich in Lünen. Der Zugang ist auf die Fertigstellung der Neubauten in Lünen, Johanna-Scharsewinkel-Straße, und des Wohn- und Geschäftshauses in Lünen, Preußenstraße 49a, zurückzuführen. Der Abgang betrifft den Verkauf von 1 Wohnungen in Lünen, Rebhuhnweg 7, sowie den Verkauf von 3 Häusern in Selm, Ludgeristraße 100 und 123 mit 17 Wohnungen und 9 gewerblichen Einheiten. Von den 5.556 Wohnungen sind 909 Wohnungen öffentlich gefördert.

KLIMASTRATEGIE ■ Die genossenschaftliche Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen hat erstmals auf der Datenbasis für das Jahr 2020 eine CO₂-Bilanzierung erstellt. Neben den Wohngebäuden wurden auch gewerbliche Immobilien sowie die eigenen Geschäftsgebäude und der Fuhrpark mit einbezogen, so dass eine vollständige Unternehmensbilanz (Corporate Carbon Footprint) erstellt werden konnte. Die Aktualisierung erfolgt jährlich, so auch für das Jahr 2022. Das gesamte Portfolio wurde analysiert und in erforderliche Maßnahmen kategorisiert. Die wesentlichen Kategorien sind die Erneuerung der vorhandenen Heizungsanlagen, Sanierung von Hülle und Heizung der Gebäude sowie der bestandsersetzende Neubau. In Abstimmung mit dem Aufsichtsrat wurde eine Umsetzungsstrategie entwickelt. Diese wird künftig regelmäßig überprüft und den Marktbedingungen angepasst. Von besonderer Bedeutung hierbei ist die Baupreisentwicklung, die Verfügbarkeit von Bauunternehmen und insbesondere die Finanzierungsbedingungen. Die Gesamtemissionen der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen belaufen sich klimabereinigt für das Jahr 2022 auf 13.144 t (Vorjahr: 13.334 t). Bezogen auf den Wohnimmobilienbestand ergibt sich ein Wert von 34,1 kg CO₂/m² Wohnfläche im Jahr (Vorjahr: 34,8 kg CO₂/m²). Die verringerten Emissionen sind im Wesentlichen auf die Sanierungstätigkeit im Bestand zurückzuführen.

GEMEINSAM MIT
UNSEREN
MIETERINNEN UND
MIETERN KLIMAZIELE
ERREICHEN.

NEUBAUTÄTIGKEIT ■ Das Jahr 2023 war geprägt von umfangreichen Neubaumaßnahmen. Im Baugebiet in Lünen, Johanna-Scharsewinkel-Straße, wurde die Errichtung von 6 Häusern mit insgesamt 62 Wohnungen, davon 18 öffentliche gefördert, vollendet. Im Geschäftsjahr wurden hiervon 3 Gebäude mit 32 Wohnungen und 12 Garagen fertiggestellt.

Das sich im Baugebiet ebenfalls befindliche Wohn- und Geschäftshaus wurde im III. Quartal 2023 fertiggestellt. Die errichteten 9 Wohnungen und 5 Gewerbe konnten mit Fertigstellung vermietet werden.

Bei dem bestandsersetzenden Neubau in Dortmund-Bövinghausen wurde das Gebäude des ersten Bauabschnittes, Uranusstraße 39–45, im November 2022 bezogen. Insgesamt wurden 11 öffentlich geförderte Wohnungen fertiggestellt. Der Abriss von 20 Wohnungen und 5 Garagen auf dem Grundstück des zweiten Bauabschnittes wurde in 2022 begonnen und in 2023 abgeschlossen. Mit dem Bau des zweiten Bauabschnittes wurde im September 2023 begonnen. Die Fertigstellung von 22 Wohnungen und 19 Stellplätzen erfolgt voraussichtlich im Frühjahr 2025.

MODERNISIERUNG/INSTANDHALTUNG ■ Das abgelaufene Geschäftsjahr 2023 war geprägt durch eine umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit, bei der die genossenschaftliche Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen eG mitunter einige sehr komplexe Maßnahmen aufgelegt hat. Diese Maßnahmen dienten zur Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit der Bestände sowie dem angestrebten Ziel der Klimaneutralität 2045. Die gezielte Bestandspflege wird weiterhin mit hohem Stellenwert fortgeführt, wobei der neue Fokus auf der CO₂-Neutralität 2045 liegt, um auch nachhaltig erfolgreich agieren zu können. Diese Bestandspflege bezieht sich nicht nur auf Wohnungen, sondern auch auf Häuser und das gesamte Wohnumfeld sowie Quartiere.

Die Modernisierungen in Lünen, Im Winkel 9–11 und Schachtweg 39–43 mit 2 Gebäuden und 45 Wohnungen wurden im Jahr 2023 abgeschlossen. Weitere umfassende energetische Modernisierungen der Objekte in Lünen, Schachtweg 27–31 und Schachtweg 45–47–43 sowie in Bönen, Hellweg 44–47, 58–51 wurden begonnen. Insgesamt werden 4 Häuser mit 78 Wohnungen modernisiert. Neben der Wärmedämmung und der Umstellung auf eine CO₂-neutrale Beheizung mittels einer Luft-Wärme-Pumpe, wurden neue Balkone vorgeständert. Die Gesamtkosten dieser Maßnahme werden als Anschaffungs- und Herstellungskosten im Anlagevermögen aktiviert. Eine Verlängerung der Nutzungsdauer ist berücksichtigt. Die endgültige Fertigstellung der Maßnahmen erfolgt in 2024.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden als Aufwand für Instandhaltungskosten 18,22 EUR/m² (Vorjahr: 13,30 EUR/m²) erfasst. Wegen der nicht vorhandenen Facharbeiter*innen- und Materialverfügbarkeit konnten die geplanten Modernisierungen der Heizungsanlagen im Geschäftsjahr 2022 nicht durchgeführt werden. Der geplante Aufwand für diese Maßnahme belief sich auf 1.100 T€. Diese Maßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2023 teilweise nachgeholt.

VERMIETUNG ■ Im Jahr 2023 betrug die Fluktuationsquote 7,31 % (Vorjahr 10,01 %) des Wohnungsbestands.

Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation waren: Tod der Mieterin/des Mieters, Umsiedlung in ein Alten- oder Pflegeheim, Änderung der persönlichen Verhältnisse. Die Leerstandsquote betrug am 31.12.2023 insgesamt lediglich ca. 2,0 % (Vorjahr: ca. 1,9 %). Situationsbedingt war es auch für die genossenschaftliche Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen nicht möglich, ungewollte Leerstände zu vermeiden. Durch zielgerichtete Vertriebsaktivitäten konnte die Vermietungsquote stetig verbessert werden. Die Vermietungsquote liegt bei annähernd 100 % (Vorjahr: 100 %). In der langfristigen Betrachtung spiegelt sich dieses Ergebnis auch in den Erlösschmälerungen wider. Die ungewollten Leerstände im Geschäftsjahr sind im Wesentlichen auf Mieter*innenwechsel und Einzelmodernisierungsmaßnahmen zurückzuführen.

Die je m² Wohnfläche zu bezahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 5,63 €/m² im Monat (Vorjahr 5,58 €/m²). Die Erhöhung ist auf die Bezüge der fertiggestellten Neubauten zurückzuführen.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 542,0 T€ (Vorjahr: 84,0 T€) an Mietforderungen abgeschrieben.

BEWIRTSCHAFTUNG VON PARKHÄUSERN ■ Die Gesellschaft bewirtschaftet drei Parkhäuser in der Innenstadt von Lünen mit insgesamt 1.193 Stellplätzen. Insgesamt erbringen alle Parkhäuser zusammen einen Deckungsbeitrag von -94,7 T€ (Vorjahr: -82,4 T€). Hierbei ist eine Abschreibung auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten von 3 % bzw. beim Parkhaus Mersch von 4 % berücksichtigt.



4. DARSTELLUNG DER LAGE

4.1 ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

Ertragslage	2023	2023	2022	2022	Veränderung
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	46.261	94,6	46.030	92,0	231
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	375	0,8	2.370	4,7	-1.995
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	120	0,3	147	0,3	-27
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	253	0,5	91	0,2	162
Andere aktivierte Eigenleistungen	328	0,7	162	0,3	166
Bestandsveränderungen	506	1,0	101	0,2	405
Gesamtleistung	47.843	97,8	48.901	97,7	-1.058
Andere betriebliche Erträge	1.065	2,2	1.145	2,3	-80
Betriebsleistung	48.908	100,0	50.046	100,0	-1.138
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	23.444	47,9	22.314	44,6	1.130
Personalaufwand	6.249	12,8	6.899	13,8	-650
Abschreibungen	8.691	17,7	8.592	17,2	99
Andere betriebliche Aufwendungen	3.069	6,3	2.483	5,0	586
Zinsaufwand	4.361	8,9	4.486	9,0	-125
Aufwendungen für die Betriebsleistung	45.814	93,6	44.774	89,6	1.040
Betriebsergebnis	3.094	6,4	5.272	10,4	-2.178
Beteiligungs- und Finanzergebnis	75		-116		191
Neutrales Ergebnis	8.237		705		7.532
Ergebnis vor Ertragssteuern	11.406		5.861		5.545
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	291		450		-159
Jahresüberschuss	11.115		5.411		5.704

ZIELSETZUNG:
ABKEHR VON
FOSSILER ENERGIE
ZUR BEHEIZUNG
DER WOHNUNGEN.

DAS BETRIEBSERGEBNIS ist fast ausschließlich im Bereich der Hausbewirtschaftung entstanden. Die Umsatzerlöse aus Sollmieten betragen im Geschäftsjahr 33.228 T€ (Vorjahr: 32.834 T€). Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf den Bezug von Neubauvorhaben sowie auf Anpassungen bei Neubezug und Anpassungen nach Modernisierung zurückzuführen. Belastungen waren auch 2023 durch Wohnungswechsel zu verzeichnen. Bei den Erlösschmälerungen wirken sich auch die gewollten Leerstände aufgrund von Modernisierungs- und Abrissmaßnahmen aus.

DIE UMSATZERLÖSE aus anderen Lieferungen und Leistungen sind geprägt durch abrechenbare sonstige Leistungen für die verwalteten Eigentümergemeinschaften und verwalteten Fremdobjekte sowie Erlösen durch den Betrieb der Blockkraftheizwerke.

Die anderen betrieblichen Erträge wurden durch die Auflösung der Pensionsrückstellungen und geringere Erstattungen von Instandhaltungsleistungen beeinflusst.

DIE AUFWENDUNGEN aus der Hausbewirtschaftung beinhalten neben angefallenen Betriebskosten, Aufwendungen für die Instandhaltung in Höhe von 8.673 T€ (Vorjahr: 6.629 T€). Die geplanten Modernisierungen der Heizungsanlagen des Vorjahres konnten wegen Fachkräfte- und Materialmangel nicht durchgeführt und sollten in 2023 nachgeholt werden. Dies ist nur teilweise erfolgt, so dass gegenüber den geplanten Instandhaltungskosten ca. 800 T€ weniger Ist-Kosten angefallen sind. Die Kosten der umfassenden energischen Sanierungsmaßnahmen zur Erreichung der CO₂-Neutralität in 2045 wurden als nachträgliche Herstellungskosten beim Gebäude aktiviert. Die Minderung der Altersversorgungsaufwendungen im Vorjahresvergleich (-828 T€) stehen im Zusammenhang mit der Anpassung der Bewertungsparameter bei der Pensionsrückstellung im Vorjahr.

Durch den Verkauf der Objekte in Selm, Ludgeristraße, und Lünen, Rebhuhnweg, konnten Buchwertgewinne von 8.181 T€ erzielt werden, die im neutralen Ergebnis gezeigt werden. Durch die Übertragung dieses Buchgewinns nach § 6b EStG ist das zu versteuernde Einkommen deutlich geringer als das Ergebnis der Handelsbilanz, was zu einem entsprechenden Steueraufwand führt.

DER KONZERN hat mit einem Jahresüberschuss von 11.115 T€ die Prognose von 1.973 T€ übertroffen, weil Erträge aus Anlagenabgängen (8.182 T€) das Ergebnis positiv beeinflussten. Darüber hinaus konnten Einsparungen bei den Instandhaltungsaufwendungen gegenüber der Planung erreicht werden sowie die geplanten Modernisierungen der Heizungsanlagen teilweise nicht durchgeführt werden.

DAS BETEILIGUNGS- UND FINANZERGEBNIS setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2023 T€	2022 T€	Veränderung
Zinserträge	251	4	247
Erträge aus Beteiligungen u.a. Wertpapieren	235	226	9
Erträge	486	230	256
Zinsen/Inhaberschuldverschreibungen	19	26	-7
Zinsen nicht ausgezahlte Dividende	84	83	1
Aufzinsung Pensionsrückstellungen u.a.	228	216	12
sonstige Zinsaufwendungen	80	21	59
Aufwendungen	411	346	65
Ergebnis:	75	-116	191

DAS NEUTRALE ERGEBNIS setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2023 T€	2022 T€	Veränderung
Erträge aus Anlageverkäufen	8.182	641	7.541
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	31	148	-117
Auflösung von Rückstellungen	37	47	-10
Sonstiges	97	60	37
Erträge	8.347	896	7.451
Abschreibungen auf andere Forderungen	60	70	-10
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	-2	2
Aufwendungen für frühere Jahre	50	123	-73
Aufwendungen	110	191	-81
Ergebnis:	8.237	705	7.532

4.2 VERMÖGENSLAGE

In den nachfolgenden Übersichten der Bilanz sind die einzelnen Posten nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

Vermögensstruktur	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€	Abweichung T€
Anlagevermögen			
langfristig			
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	345.065	346.416	-1.351
Finanzanlagen	1.760	1.638	122
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0	0
	346.825	348.054	-1.229
Umlaufvermögen einschl. RAP			
lang- und mittelfristig			
Rechnungsabgrenzungsposten	95	108	-13
Flüssige Mittel (Festgelder)	9.300	8.926	374
	9.395	9.034	361
kurzfristig			
Unfertige Leistungen u. a. Vorräte	16.162	15.143	1.019
Flüssige Mittel	4.398	2.806	1.592
Übrige Aktiva	1.662	1.700	-38
	22.222	19.649	2.573
Bilanzsumme	378.442	376.737	1.705

Kapitalstruktur	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€	Abweichung T€
Eigenkapital			
langfristig			
Geschäftsguthaben der verbl. Mitglieder	9.896	9.778	118
Ergebnisrücklagen/Bilanzgewinn	88.653	78.061	10.592
	98.549	87.839	10.710
kurzfristig			
Geschäftsg. aussch. Mitglieder und gekündigte Anteile	402	344	58
Bilanzgewinn	139	134	5
	541	478	63
Fremdkapital einschl. RAP			
lang- und mittelfristig			
Rückstellungen	13.306	13.000	306
Verbindlichkeiten	239.472	251.773	-12.301
Rechnungsabgrenzungsposten	1.385	460	925
	254.163	265.233	-11.070
kurzfristig			
Rückstellungen	3.926	3.672	254
Erhaltene Anzahlungen	16.751	16.020	731
Übrige Verbindlichkeiten und RAP	4.512	3.495	1.017
	25.189	23.187	2.002
Bilanzsumme	378.442	376.737	1.705

DIE BILANZSUMME hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.705 T€ auf einen Wert von 378.442 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenständen standen den Investitionen von 22.348 T€ Buchwertabgänge von 12.554 T€, Tilgungsnachlässe von 2.454 T€ sowie planmäßige Abschreibungen von 8.691 T€ gegenüber.

BEI DEN FINANZANLAGEN handelt es sich zum größten Teil um die Beteiligung an der GbR Rathaus Lünen. Unter den unfertigen Leistungen mit 15.612 T€ werden gegenüber den Mieterinnen und Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten mit 13.445 T€ sowie unfertige Bauleistungen auf fremden Grundstücken mit 2.167 T€ ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitigem Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 10.710 T€ auf 98.549 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 26,0 % im Vergleich zum Vorjahr mit 23,3 %.

DIE LANGFRISTIGEN RÜCKSTELLUNGEN für Pensionen haben sich im Vergleich zum Vorjahr durch Einstellung und Auflösungen entsprechend den Wertgutachten um 712 T€ erhöht. Einfluss darauf hatten die Anpassungen der Bewertungsparameter. Demgegenüber standen Zahlungen in Höhe von 406 T€.

Bei den ausgewiesenen Anleihen handelt es sich um ausgegebene Inhaberschuldverschreibungen. Die Laufzeiten betragen 2, 3, 5 oder 10 Jahre.

DIE VERBINDLICHKEITEN aus der Dauerfinanzierung verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um 11.871 T€. Diese Veränderung ist maßgeblich mit der Neuvaluierung von 13.320 T€ im Rahmen von Unternehmens- und Objektfinanzierungsmitteln für Neubauten und Tilgungen von 21.719 T€ sowie gewährten Tilgungsnachlässen von 3.472 T€ verbunden.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern handelt es sich im Wesentlichen um satzungsgemäße Guthaben aus nicht ausgezahlter Dividende von 4.314 T€ (Vorjahr: 4.232 T€).

PREUßENQUARTIER:
AUSGEZEICHNETE
ARCHITEKTUR IN
NACHHALTIGER
BAUWEISE MIT
HOHEM KOMFORT.

4.3 FINANZLAGE

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2023 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

Stichtagsliquidität	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€	Abweichung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	356.125	356.980	-855
Finanzierungsmittel	352.712	353.072	-360
	-3.413	-3.908	-495
Mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	95	108	-13
Finanzierungsmittel	0	0	0
	-95	-108	-13
Unterdeckung	-3.508	-4.016	-508
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	4.398	2.805	1.593
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	17.824	16.844	980
Kurzfristige Verbindlichkeiten	25.730	23.665	2.065
Nettogeldbedarf	-3.508	-4.016	-508

DAS VORHANDENE FESTGELD (9.300 T€; Vorjahr: 0 T€) wurde dem langfristigen Investitionsbereich zugeordnet.

Die negative Stichtagsliquidität steht im Zusammenhang mit der umfangreichen Bautätigkeit in deren Zusammenhang die Vorfinanzierung mit Eigenmitteln erfolgte. Die Liquiditätslage ermöglichte 2023 die Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen. So waren Finanzmittel für notwendige Investitionen grundsätzlich verfügbar. Zum Bilanzstichtag stehen aus einem gewährten Rahmenkredit von 16.000 T€ der gesamten Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen noch 2.502 T€ zur Verfügung.

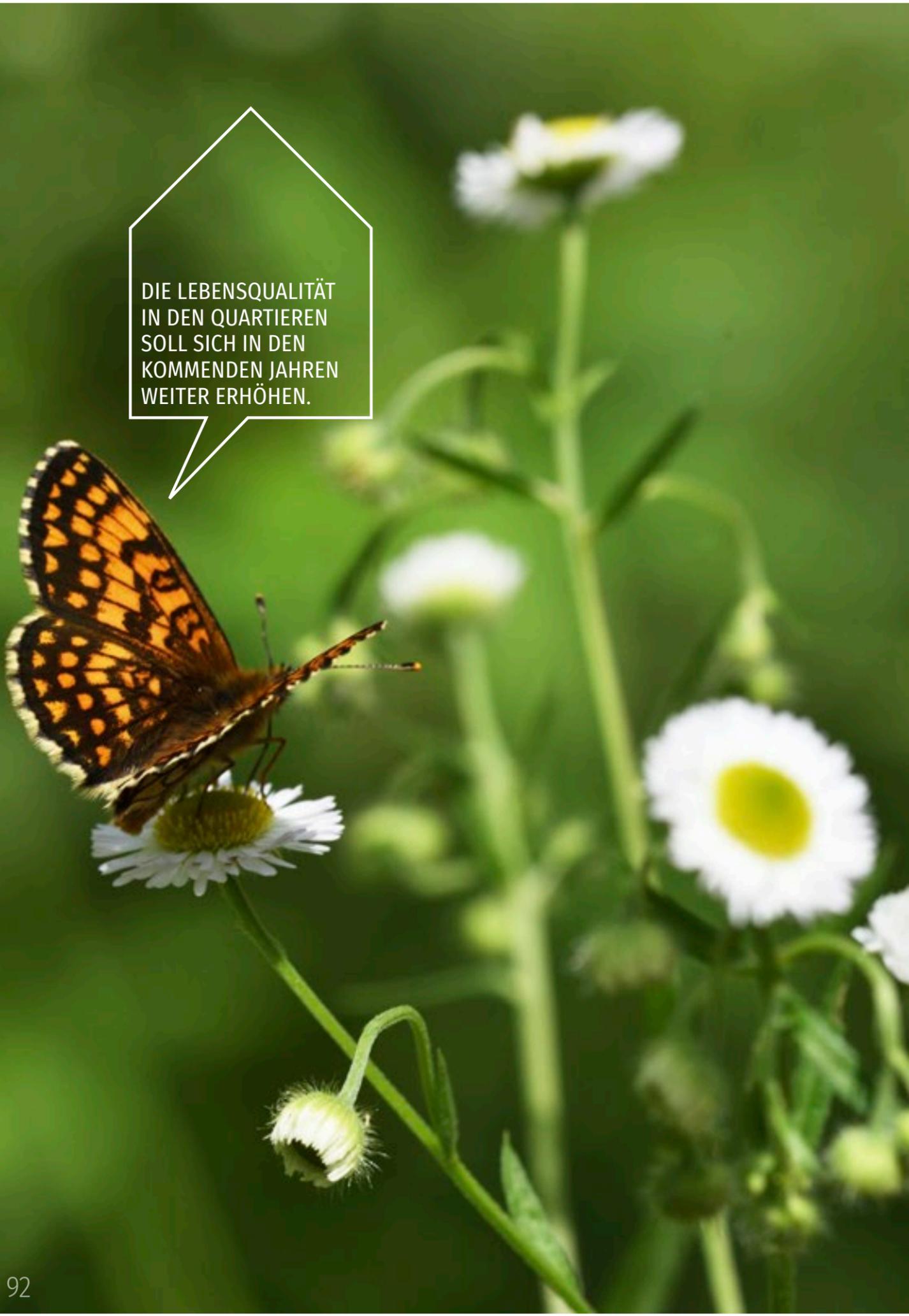
FÜR DIE LAUFENDE BAUMAßNAHME in Lünen, Lange Str. 100, wurden als wesentliche Finanzierungsmaßnahme Darlehen in Höhe von insgesamt 20.300 T€ aufgenommen, die zum Bilanzstichtag nicht valutiert waren. Für den zweiten Bauabschnitt der Baumaßnahme in Dortmund-Bövinghausen wurden als wesentliche Finanzierungsmaßnahme Darlehen in Höhe von 5.653 T€ aufgenommen, die zum Bilanzstichtag nicht valutiert waren. Für im laufenden Geschäftsjahr durchgeführte energetische Sanierungen wurden Darlehen in Höhe von 6.831 T€ valutiert.

Cashflow	2023 T€	2022 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	16.605	19.805
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.560	-19.981
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-13.079	6.110

4.4 LEISTUNGSINDIKATOREN

Die für die genossenschaftliche Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen bedeutsamen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	in	2023	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	26,0	23,3	23,0
Eigenkapitalrentabilität	%	11,29	6,13	5,51
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,94	2,72	2,61
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€ p.m./m ²	5,63	5,58	5,47
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€ p.m./m ²	18,22	13,30	17,24
Fluktuationsquote	%	7,31	10,01	9,07
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	2,0	1,9	2,0
Jahresergebnis	T€	11.115	5.411	4.386
CO ₂ -Emissionen klimabereinigt	kg CO ₂ /m ² Wfl.	n.n	34,1	34,8



DIE LEBENSQUALITÄT
IN DEN QUARTIEREN
SOLL SICH IN DEN
KOMMENDEN JAHREN
WEITER ERHÖHEN.

5. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

5.1 RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

RISIKOMANAGEMENTSYSTEM UND COMPLIANCE ■ Der Vorstand hat ein Risikomanagementsystem eingeführt. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken sowie die Handlungsfähigkeit der Konzernunternehmen zu sichern. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren ermittelt und bewertet. Die Risikozonen sind definiert in Betriebsrisiken, allgemeine Marktrisiken sowie die Risiken der einzelnen Geschäftsfelder.

Zum internen Kontrollsystem gehören auch Regelungen zu Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems.

RISIKOANALYSE ■ Seit Beginn des russischen Kriegs gegen die Ukraine hat es auch erhebliche Auswirkungen auf die Weltwirtschaft gegeben. Steigende Preise für Energie, Lebensmittel und Konsumgüter belasteten Industrie ebenso wie private Haushalte. Insbesondere die gestiegenen Energiekosten machen sich auch bei unseren Kundinnen und Kunden deutlich bemerkbar. Um die starken Schwankungen der Energiepreise abzufedern, deckt der Konzern die benötigte Energie über Kontingente, die zu unterschiedlichen Terminen eingekauft werden. Dadurch kann gewährleistet werden, dass der durchschnittliche Jahresmarktpreis für Energie mit unseren Mietern*innen über die Betriebskosten abgerechnet werden.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist um 0,3 % gesunken, somit setzt sich die Erholung der deutschen Wirtschaft seit dem Einbruch durch Corona im Jahr 2020 nicht fort. Für das Jahr 2024 wird eine Stabilisierung der Wirtschaft erwartet. Eine Auswirkung auf die Geschäftsfelder der Konzernunternehmen Bauverein zu Lünen ist derzeit nicht gegeben. Die stichtagsbezogenen Leerstände bewegen sich innerhalb der gewohnten Schwankungsbreiten. Ebenso ergeben sich bei den Forderungen aus der Vermietung von Wohnungen nur Ausfälle innerhalb der normalen Schwankungsbreiten. Im Rahmen der gewerblichen Vermietung können größere Ausfälle nicht ausgeschlossen werden.

DIE STABILEN LEERSTANDSQUOTEN sprechen für eine stabile städtebauliche und soziale Entwicklung der von der Konzerngruppe bewirtschafteten Quartiere und belegen, dass sich die Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur nicht spürbar auf diese Gebiete auswirkten. Das mangelnde Angebot an verfügbaren Wohnraum führt zu einer sinkenden Umzugsbereitschaft, welche sich in sinkenden Fluktuationsquoten zeigt. Auch die hohe Investition in den Bestand führt zu einer geringeren Umzugsbereitschaft. Für die nächsten beiden Jahre sind keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen in diesem Zusammenhang zu erwarten. Bei Neuvermietungen von Wohnungen und Garagen erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter*innen. Darüber hinaus stellt die Leerstandsreduktion durch aktives Asset- und Portfolio-management ein strategisches Ziel dar und reduziert so auf der einen Seite die Leerstandskosten und realisiert gleichzeitig vorhandene Mietpotenziale. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieter*innen-pflege sichert dem Konzern kontinuierliche Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen bei der Wohnungsvermietung ist unter marktüblichen Bedingungen nur in Einzelfällen vorhanden und in seiner Gesamtheit als gering zu erachten. Weitere Vermietungsrisiken zeichnen sich derzeit nicht ab. Der Konzern wird diese Prozesse weiterhin verfolgen, um frühzeitig und angemessen reagieren zu können. Darüber hinaus wird weiterhin mithilfe gezielter Förderungsmaßnahmen die Stabilität der sozialen Struktur im Bestand gestärkt. Im Bereich gewerblicher Vermietung können in Einzelfällen höhere Mietausfälle nicht ausgeschlossen werden.

UNSERE AUFMERKSAMKEIT richtet sich insbesondere auf die Entwicklung der Parkhäuser. Insgesamt erzielen die bewirtschafteten Parkhäuser wie in der Vergangenheit negative Deckungsbeiträge. Diese resultieren aus den Abschreibungen, die mit 3 % bzw. 4 % auf die ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten berücksichtigt wurden.

Die Pandemie von 2019 bis 2022 hat die Einnahmesituationen der Parkhäuser stark beeinflusst. Insbesondere das Parkhaus am St. Marien Hospital ist durch das Besuchsverbot im Krankenhaus hiervon seit Beginn der Pandemie betroffen. Für das Geschäftsjahr 2023 hat sich die Einnahmesituation deutlich verbessert und wieder das Vor-Pandemie-Niveau erreicht. Die Parkhäuser haben einen Deckungsbeitrag von -92,7 T€ (Vorjahr: -82,4 T€).

MIT GRÜNDUNG DER FAZ-GMBH als Tochterunternehmen wurden die Facharztzentren in Lünen Mersch und am St. Marien-Hospital auf diese übertragen. Aufgrund kleinerer Schäden am Kühlleitungssystem wurde festgestellt, dass es sich scheinbar um eine mangelhafte Ausführung bei der Herstellung des Gebäudes handelt. Die Bauverein zu Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH hat zur Sicherung evtl. Schadensersatzansprüche ein entsprechendes Beweissicherungsverfahren angestrebt. Für dieses Verfahren wurden bereits in den Jahresabschlüssen für 2020 und 2021 eine Rückstellung für Verfahrenskosten gebildet. Ebenso wurde eine Rückstellung für die Beseitigung der Schäden gebildet. Mit dem Abschluss des gerichtlichen Beweissicherungsverfahrens wird in 2024 gerechnet.

BEI DEN LANGFRISTIGEN FREMDMITTELN handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Der Konzern beobachtet das Marktumfeld, um sich durch Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigen Konditionen vor diesem Risiko abzusichern. Dies geschieht in Form langfristiger Festzinssatzkredite. Insgesamt hält sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund steigender Tilgungsanteile in beschränktem Rahmen. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen. Darüber hinaus wird die Zinsentwicklung durch das Risikomanagementsystem fortlaufend beobachtet und überprüft. Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist der Konzern aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen grundsätzlich nicht ausgesetzt.

DIE PREISSTEIGERUNGEN auf den Baustoffmärkten wirken sich auch auf unsere Bauprojekte aus. Eine Verteuerung der geplanten Bau- und Modernisierungsprojekte ist die Folge. Gleichzeitig haben sich Zinskosten für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen verschlechtert. Dies wird sich auch auf die Miethöhen auswirken. Bei den umfangreichen energetischen Modernisierungsmaßnahmen werden Mieterhöhungen im Rahmen gesetzlicher Vorschriften vorgenommen, die jedoch zum Teil die Kosten nicht decken. Dem Risiko der Baukostensteigerungen begegnen wir mit einem intensiven Investitionskostencontrolling und der Prüfung von realisierbaren Marktmieten.



AKTUELLE BAUMAßNAHMEN konnten wie gewohnt termingerecht durchgeführt werden. Zur Sicherung der Zwischenfinanzierung der umfangreichen Baumaßnahmen steht dem Konzern ein dinglich gesicherter Rahmenkredit zur Verfügung.

Angesichts des Mangels an Neubauwohnungen im Geschäftsfeld des Konzerns und der sehr positiven öffentlichen Resonanz auf Neubauvorhaben wird auch das Risiko aus freigezogenen bzw. neu zu vermietenden Wohnungen als gering bewertet.

Durch das vorgegebene Ziel der CO₂-Neutralität im Jahr 2045 werden zukünftig noch mehr Investitionen in den Bestand vorgenommen. Neben der Sanierung von Gebäuden wird der bestandsersetzende Neubau erforderlich sein. Die Wirtschaftlichkeit der geplanten Projekte ist unter den aktuellen Marktbedingungen schwierig und es bedarf einer regelmäßigen Anpassung der erarbeiteten Klimastrategie. Das zum 01.01.2023 in Kraft getretene CO₂-Kostenaufteilungsgesetz führt zu Aufwendungen im Konzern, was perspektivisch die Investitionsfähigkeit in den Bestand weiter einschränkt. Um dem weiter entgegenzuwirken, bleibt die Einhaltung und Anpassung der Klimastrategie oberstes strategisches Ziel. Ein wichtiger Bestandteil hierzu, ist die Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung.

Auch die begrenzten Marktkapazitäten im Bereich vom Material und Handwerk stellen Risiken in der Wohnungswirtschaft dar. Bei der aktuell umgesetzten Grundsteuerreform wird weiterhin von der vollständigen Umlagefähigkeit ausgegangen.

5.2 CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Der Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend nachfragegerecht angepasst und verbessert.

DIE DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG mit der entsprechenden Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen – mit und ohne Serviceleistungen – wird bereits seit vielen Jahren angemessen in der Geschäftspolitik berücksichtigt. Dies betrifft sowohl die Herstellung barrierearmer und -freier Wohnungen als auch den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen in unbewohntem und bewohntem Zustand. Damit kann einerseits altersbedingte Fluktuation vermindert, andererseits die steigende Nachfrage bedient werden.

Ebenfalls infolge der demografischen Entwicklung steigt der Bedarf an Wohnraum für kranke und pflegebedürftige Menschen. In Kooperation mit karitativen sowie privaten Anbietern von Pflegedienstleistungen entwickelt die genossenschaftliche Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen passende Immobilienangebote.

FÜR DIE SICHERUNG der nachhaltigen Bewirtschaftung der Bestände wurde eine individuelle Klimastrategie erarbeitet, die das Ziel der CO₂-Neutralität im Jahr 2045 verfolgt. Diese Investitionen sind Bestandteil der Strategie des Portfoliomanagements. Dazu gehören auch energetische Sanierungen und die Herstellung nachfragegerechter Ausstattungen in den Bestandsimmobilien. Die durchgeführten und geplanten Neubaumaßnahmen dienen denselben Zielen und sichern die nachhaltige Vermietbarkeit aller Objekte. Zunehmend wird die strategische Entwicklung des bestandsersetzenden Neubaus vorangetrieben. Objekte, bei denen wirtschaftlich und aufgrund des Bauzustands eine zukünftige Marktfähigkeit nicht mehr gegeben ist, werden abgerissen und durch neue, moderne, energieeffiziente und altersgerechte Wohnbauten ersetzt.

EBENSO STEHEN UMFANGREICHE ENERGETISCHE SANIERUNGEN im Fokus der strategischen Entwicklung. Insbesondere vor dem Hintergrund der steigenden Energiepreise und CO₂-Besteuerung der fossilen Energieträger und dem damit verbundenen Anstieg der finanziellen Belastungen für die genossenschaftliche Unternehmensgruppe und die Mieter sowie die Auswirkungen auf die Umwelt, werden die Bestände planmäßig auf einen Niedrigenergiestandard gebracht. Zur Finanzierung werden die entsprechenden Förderprogramme genutzt.

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, auch über Kooperationspartner, werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die bereits durchgeführte Modernisierung der IT-Systeme ermöglicht eine wesentliche Erweiterung des Angebots an digitalen Dienstleistungen für unsere Kunden, die in den nächsten Jahren etabliert werden sollen.

Mit den zuvor beschriebenen Maßnahmen soll ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert werden, bei gleichzeitigem Schutz der Umwelt.

6. PROGNOSE BERICHT

DAS VERFASSUNGSGERICHTSURTEIL vom 15. November 2023 zum Einsatz von Haushaltsmitteln für den Klima- und Transformationsfonds und die Fokussierung der Bundesregierung auf die Förderung von Sanierungen im Bestand zur Senkung der Energiekosten und Erreichung der gesetzten Klimaziele, wird die Neubautätigkeit beeinflussen. Eine Entfernung von dem angestrebten Ziel zur Schaffung von 400.000 Wohnungen pro Jahr ist die Folge.

DIE GENOSSENSCHAFTLICHE UNTERNEHMENSGRUPPE Bauverein zu Lünen wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestands, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, richten und im finanzierbaren Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend anpassen und verbessern. Dieses Ziel ist auf die Vorgaben der Klimaschutzgesetze angepasst und stellt die Grundlage für die strategische Ausrichtung der Aktivitäten für Neubau, Modernisierung und Instandhaltung dar. Als Basis für die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen dienen die durchgeführte und stetig fortgeschriebene Portfolioanalyse und das daraus resultierende Investitionsprogramm der kommenden Jahre. Mit diesen zielgerichteten Investitionen wird frühzeitig bedarfsgerechter Wohnraum für die Nachfragegruppen der Zukunft geschaffen. Ebenso wichtig ist die deutliche Reduktion der CO₂-Emissionen aus der Bewirtschaftung der Gebäude und damit der Schutz der Umwelt. Das Ziel der CO₂-Neutralität im Jahr 2045 soll dabei beachtet werden. Somit baut der Konzern seine Position im Wettbewerb langfristig aus, zumal auf sozialverträgliche und angemessene Mieten geachtet wird.

NEBEN DER ZUKUNFTSORIENTIERTEN ENTWICKLUNG bestehender Objekte werden auch Neubaumaßnahmen durchgeführt, insbesondere im Neubaugebiet Lange Str. 98–100 in Lünen. Diese orientieren sich ebenfalls an den gegenwärtigen und zukünftigen Wohnansprüchen, der Nachfrage sowie der Energieeffizienz. Neben der Wohnbebauung wird ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet. Die Hauptnutzung erfolgt als Verwaltungsgebäude der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen.

Ebenso wird der Fokus in den nächsten Jahren auf dem bestandsersetzenden Neubau liegen. Anstelle der bisherigen überwiegend kleinen und nicht zeitgemäßen Wohnungen werden moderne und größere Wohnungen, auch öffentlich gefördert, entstehen, die nachhaltig bewirtschaftet werden können. Hier – wie auch andernorts – wird besonderes Augenmerk auf die Quartiersentwicklung gelegt. Der Konzern wird also weiterhin eine hohe Reinvestitionsquote ausweisen.

EINE LANGFRISTIG
WIRKENDE KLIMA-
SCHUTZSTRATEGIE
BESTIMMT UNSER
VORGEHEN.

DIE SICH VERÄNDERENDE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG und die Veränderungen am Markt insbesondere im Bauträgerbereich müssen in Zukunft differenziert betrachtet werden. Weitere Grundstücksentwicklungen und Eigenheim- bzw. Eigentumsbauten werden vor diesem Hintergrund nur gezielt erfolgen. An- und Verkäufe von Wohnimmobilien in nennenswertem Umfang sind hingegen kurzfristig nicht geplant.

Wie bereits in der Vergangenheit wird die IT-Infrastruktur im Hinblick auf die sinnvolle Digitalisierung von Prozessen stetig verbessert und erneuert. Der Mehrwert durch die Digitalisierung soll durch besseren Service für unsere Kundinnen und Kunden, effizientere Prozesse und die Entwicklung innovativer Produkte entstehen.

ANGESICHTS DES PROGNOTIZIERTEN BEDARFS an Wohnraum im Geschäftsgebiet der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen, der auskömmlichen Ertragslage, der geplanten Bautätigkeit, der realisierbaren Transformation in einen CO₂-neutralen Bestand sowie der Modernisierung und Beschleunigung der Prozessabläufe steht einer zu erwartenden guten Entwicklung nichts im Wege.

Der Vorstand hat mit Stand November 2023 für das Geschäftsjahr 2024 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen und einer unveränderten Vermietungssituation – ein Ergebnis von ca. 2.646 T€ erwarten lässt. Dabei wurde die Umlage des CO₂-Preises für den Konzern gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (280 T€) bewertet.

DER GEPLANTE JAHRESÜBERSCHUSS für das Jahr 2024 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

	Plan 2024
Umsatzerlöse aus Mieten	33.804 T€
Umsatzerlöse aus Verkauf von bebauten Grundstücken	0 T€
Instandhaltungsaufwendungen	8.793 T€
Personalaufwendungen	6.999 T€
Abschreibungen	9.009 T€
Zinsaufwendungen	4.737 T€

DER VORSTAND DANKT allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für den umsichtigen und bereitwilligen Einsatz sowie die mit viel Engagement geleistete Arbeit. Diese Elemente haben sehr zum gemeinsamen Erfolg in der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen beigetragen. Den Aufsichtsratsmitgliedern sowie den Vertreterinnen und Vertretern gilt ebenfalls ein herzlicher Dank für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit zum Wohle aller Kundinnen und Kunden.

Lünen, 31. März 2024 ■ Der Vorstand



Zaremba



Unterberg



Schlüter



AKTIVA

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

		Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		176.377,85	240.447,89
II. Sachanlagen			
1. G. und gg.R.* mit Wohnbauten	229.452.686,94		217.316.358,70
2. G. und gg.R.* mit Geschäfts- und anderen Bauten	105.041.031,46		110.783.716,83
3. G. und gg.R.* ohne Bauten	2.509.205,18		4.687.009,57
4. Technische Anlagen und Maschinen	573.740,02		480.573,92
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	673.140,34		656.148,76
6. Anlagen im Bau	6.051.952,49		11.301.721,54
7. Bauvorbereitungskosten	586.366,44		933.445,68
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	344.888.122,87	17.503,14
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	1.549.685,61		1.324.001,38
2. Andere Beteiligungen	0,51		0,51
3. Andere Finanzanlagen	1.668,76		1.664,89
4. Sonstige Ausleihungen	209.498,31	1.760.853,19	312.714,49
Anlagevermögen insgesamt		346.825.353,91	348.055.307,30
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. a. Vorräte			
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		293.649,29
2. Unfertigen Leistungen	15.611.728,54		14.811.650,34
3. Andere Vorräte	550.491,83	16.162.220,37	330.701,40
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	156.914,86		186.954,73
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	791,75		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.824,75		14.511,06
4. Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	271.098,03		65.249,11
5. Sonstige Vermögensgegenstände	872.730,62	1.303.360,01	744.346,87
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	13.698.006,34		11.731.225,70
2. Bausparguthaben	138.739,75	13.836.746,09	373.023,36
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	94.633,33		108.233,33
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	219.242,93	313.876,26	22.454,29
		<u>378.441.556,64</u>	<u>376.737.306,78</u>

*G. und gg.R. = Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

PASSIVA

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

		Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		325.110,96	264.412,51
2. der verbleibenden Mitglieder		9.896.218,11	9.777.636,49
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	36.781,89	76.978,43	79.200,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage		9.242.504,35	8.972.504,35
2. Bauerneuerungsrücklage		43.985.964,74	42.885.964,74
3. Andere Ergebnismrücklagen		26.417.997,15	79.646.466,24
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss		11.115.094,60	5.411.371,29
2. Ergebnisverwendung		-1.970.000,00	-5.100.000,00
Eigenkapital insgesamt		99.089.868,34	88.316.806,87
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		13.305.972,00	12.999.949,00
2. Steuerrückstellungen		290.180,00	241.912,00
3. Sonstige Rückstellungen		3.636.259,67	3.429.972,53
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Inhaberschuldverschreibungen		2.165.522,27	2.756.274,60
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		231.440.812,66	241.721.915,60
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		2.572.369,62	4.135.776,43
4. Erhaltene Anzahlungen		16.751.391,34	16.019.558,45
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung		739.362,98	695.210,38
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.393.220,28	1.295.861,88
7. Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern		4.422.771,83	4.332.424,34
8. Sonstige Verbindlichkeiten		188.575,01	306.354,73
davon aus Steuern	111.097,90		260.674.025,99
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	2.877,28		(249.149,61)
			(2.456,32)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		1.445.250,64	485.289,97
		<u>378.441.556,64</u>	<u>376.737.306,78</u>

KONZERN GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

DURCH GEBÄUDE-
DÄMMUNG,
HEIZTECHNIK UND
PHOTOVOLTAIK
ENERGIEKOSTEN
REDUZIEREN.

	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	46.261.241,64		46.030.114,86
b) aus Verkauf von Grundstücken	375.000,00		2.370.100,00
c) aus Betreuungstätigkeit	119.708,01		147.034,22
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	252.971,08	47.008.920,73	91.167,11
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		506.428,91	101.268,32
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		328.250,00	161.830,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		9.410.824,43	2.040.871,27
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22.762.500,32		20.435.630,73
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	79.258,75		1.549.494,66
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	602.684,65	23.444.443,72	328.534,28
6. Rohergebnis		33.809.980,35	28.628.726,11
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.690.239,91		4.533.605,71
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. Unterstützung davon für Altersversorgung 742.674,00 €	1.558.501,11	6.248.741,02	2.365.820,04 (1.570.433,98)
8. Abschreibungen		8.691.126,32	8.590.279,61
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.179.014,48	2.675.415,75
10. Erträge aus Beteiligungen davon aus assoziierten Unternehmen: 225.684,23 €	225.684,23		215.092,62 (215.092,62)
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	9.401,71		11.145,09
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung: 1.158,49 €	251.474,70	486.560,64	3.708,73 (785,91)
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: 288.014,07 €		4.772.056,64	4.831.767,33 (216.363,00)
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		290.507,93	450.412,82
15. Ergebnis nach Steuern		11.115.094,60	5.411.371,29
16. Jahresüberschuss		11.115.094,60	5.411.371,29



EIN AKTUELLES
PILOTPROJEKT:
MÖGLICHKEITEN ZUR
WASSERMEHRFACH-
VERWENDUNG

1. ALLGEMEINE ANGABEN

DIE GENOSSENSCHAFT BAUVEREIN ZU LÜNEN EG mit Sitz in Lünen ist beim Amtsgericht Dortmund unter der Registernummer GnR 457 geführt.

DER KONZERNJAHRESABSCHLUSS wurde entsprechend der nach § 13 PubLG anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Zum besseren Einblick in die branchenspezifischen Besonderheiten findet bei der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) analoge Anwendung. Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren gewählt. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich grundsätzlich keine Veränderungen. Die Vergleichszahlen des Vorjahres sind aufgeführt.

2. ANGABEN ZUM KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss einbezogen wurde die Vermietungsgenossenschaft als Muttergesellschaft

BAUVEREIN ZU LÜNEN EG

und aufgrund der Stimmenmehrheit im Rahmen der Vollkonsolidierung die folgenden Tochter- bzw. Enkelinnenunternehmen:

BAUVEREIN ZU LÜNEN BAU- UND VERWALTUNGS GMBH

100 %ige Tochter der Vermietungsgenossenschaft

BAUVEREIN ZU LÜNEN BEWIRTSCHAFTUNGS GMBH

Enkelin der Vermietungsgenossenschaft durch eine 100 %ige Beteiligung der Bauverein zu Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH

BAUVEREIN ZU LÜNEN BETEILIGUNGS GMBH

Enkelin der Vermietungsgenossenschaft durch eine 100 %ige Beteiligung der Bauverein zu Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH

BAUVEREIN ZU LÜNEN FAZ-GMBH

Enkelin der Vermietungsgenossenschaft durch eine 100 %ige Beteiligung der Bauverein zu Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH

Der Sitz der Gesellschaften ist Lünen.

Die folgende Gesellschaft ist per Equitybewertung in den Konzernabschluss mit einbezogen worden:

GBR RATHAUS LÜNEN, LÜNEN

50 % Beteiligung der Bauverein zu Lünen Beteiligungs GmbH

Abschlussstichtag der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember.

3. ANGABEN ZU DEN KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

DIE ERSTKONSOLIDIERUNG wurde zum 01.01.2009 durchgeführt. Dabei erfolgte die Kapitalkonsolidierung durch die Buchwertmethode nach § 301 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB a.F.. Die Verrechnung mit dem Eigenkapital erfolgte auf der Grundlage der Wertansätze zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung der Unternehmen in den Konzernabschluss.

Die Schuldenkonsolidierung erfolgte nach § 303 Abs. 1 HGB durch Eliminierung der Forderungen mit den entsprechenden Schulden zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen.

Die Aufwand- und Ertragskonsolidierung erfolgte gem. § 305 Abs. 1 HGB durch Verrechnung der Umsatzerlöse bzw. Erträge mit den entsprechenden Aufwendungen innerhalb des Konzerns.

Die Eliminierung von Zwischengewinnen und -verlusten erfolgte nach § 304 Abs. 1 HGB und wurde erfolgswirksam aufgelöst.



DEN ERHALT GUT
FUNKTIONIERENDER
HAUSGEMEINSCHAFTEN
IM BLICK BEHALTEN.

4. ANGABEN ZU DEN BILANZIERUNGS-UND BEWERTUNGS- GRUNDSÄTZEN

SACHANLAGEN ■ Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten beinhalten neben eigenen Architektenleistungen angemessene Teile der Verwaltungskosten. Die Kosten für die durchgeführten umfangreichen energetischen Modernisierungen führen zu aktivierten Herstellungskosten.

DIE PLANMÄßIGEN ABSCHREIBUNGEN wurden bei den Wohngebäuden regelmäßig auf der Basis einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ermittelt. Bei erworbenen Objekten ergeben sich unter Beachtung der Bewertungskontinuität Gesamtnutzungsdauern von 61 bis 80 Jahren. Aufgrund von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wurden in der Vergangenheit die Gesamtnutzungsdauern um weitere bis zu 20 Jahre angehoben. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer der Garagenobjekte wurde mit 20 Jahren festgestellt.

Im Geschäftsjahr 2005 wurde eine Analyse mit Hilfe des Portfoliomanagements durchgeführt. Dabei wurde bei Objekten mit einer kürzeren wirtschaftlichen Nutzung eine Neueinschätzung der Restnutzungsdauern vorgenommen (von 10-20 Jahren).

Die unter Technische Anlagen und Maschinen ausgewiesenen Photovoltaikanlagen werden mit einer angenommenen Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben. Die gewerblichen Objekte wurden entsprechend steuerlicher Vorschriften einheitlich abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde entsprechend der amtlichen steuerlichen Afa-Tabelle abgeschrieben.

Niedrigere Wertansätze von Vermögensgegenständen aufgrund außerplanmäßiger Abschreibungen werden gemäß Art. 67 Abs. 4 EGHGB fortgeführt.

FINANZANLAGEN ■ Die Finanzanlagen wurden – mit Ausnahme der Beteiligungen an assoziierten Unternehmen – zu den Anschaffungskosten bewertet. Ein Unterschiedsbetrag zwischen dem Buchwert und dem anteiligen Eigenkapital des assoziierten Unternehmens besteht nicht.

UMLAUFVERMÖGEN ■ Die Herstellungskosten der fertigen Bauten beinhalten neben den Fremdkosten angemessene Teile der Fertigungsgemeinkosten zuzüglich Verwaltungskosten.

Die unfertigen Leistungen sind entsprechend dem Niederstwertprinzip bewertet. Heiz- und Reparaturmaterialien wurden zu Anschaffungskosten (Anwendung Fifo-Verfahren) bewertet.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurden erkennbare Einzelrisiken durch Bewertungsabschläge berücksichtigt. Dem allgemeinen Kreditrisiko wurde durch eine Pauschalwertberichtigung ausreichend Rechnung getragen.

AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG ■ Im Geschäftsjahr 2010 wurde ein Disagio als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert. Die Abschreibung erfolgt verteilt auf die Zinsfestschreibung.

RÜCKSTELLUNGEN ■ Die Pensionsverpflichtungen wurden nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt.

Es wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, mit einem Abzinsungssatz von 1,83 % (Vorjahr: 1,78 %) entsprechend § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB (durchschnittlicher Marktzins der letzten 10 Jahre) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehaltstrend von 2,20 % (Vorjahr: 2,20 %) und ein Rententrend von 2,5 % (Vorjahr: 2,5 %) zugrunde gelegt. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt 160.276,00 € (Vorjahr: 703.881,00 €).

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst. Die weiteren Rückstellungen werden zum voraussichtlichen Erfüllungsbetrag bewertet.

VERBINDLICHKEITEN/INHABERSCHULDVERSCHREIBUNGEN ■ Die Verbindlichkeiten und Inhaberschuldverschreibungen sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert worden.

PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG ■ Bei den passiven Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich einerseits um Gestattungsgebühren für die Errichtung einer Fernwärmeschaltstation im Baugebiet Mersch. Der Ertrag wird gemäß Vertrag auf 40 Jahre verteilt. Andererseits werden Tilgungsnachlässe der NRW Bank für preisgebundenen Wohnraum ausgewiesen, die über die Dauer der Belegungsbindung ertragswirksam aufgelöst werden.

LATENTE STEUERN ■ Bei der Ermittlung der latenten Steuern ergeben sich, insbesondere aus den unterschiedlichen Abschreibungsregeln bei Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie der Bewertung der Pensionsrückstellung, aktive und passive Latenzen. Diese wurden gegeneinander verrechnet, so dass im Saldo eine aktive Latenz verbleibt. Diese wurden gemäß § 274 Abs. 1 S. 2 HGB weder in den einbezogenen Einzelabschlüssen noch in den Handelsbilanzen II in Ansatz gebracht. Da sich saldiert bei Betrachtung der ermittelten primären und sekundären latenten Steuern im Rahmen der Konzernabschlusserstellung keine Steuerbelastung ergibt, wurden passive latente Steuern, die nach § 306 HGB auf Konzernebene ermittelt wurden, nicht in Ansatz gebracht. Es kommt eine konzernübergreifende Betrachtung zum Ansatz.

5. ANGABEN ZUR BILANZ



DURCH GERINGEREN
ENERGIEVERBRAUCH
ZU MEHR
NACHHALTIGKEIT UND
KLIMANEUTRALITÄT.

DIE ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS ist im nachfolgenden Anlagespiegel dargestellt (siehe Seiten 116–117).

Mit notariellem Grundstückskaufvertrag vom 27.12.2022 wurden das Pflegeheim in Selm, Ludgeristr. 123, 17 Wohnungen in Selm, Schulze-Weischer-Weg 14 sowie das Ärztehaus in Selm, Ludgeristr. 100 als Paket verkauft. Der wirtschaftliche Übergang war der 31.03.2023.

Der Posten Unfertige Leistungen beinhaltet noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten von 13.444,4 T€ sowie Kosten von 2.167,3 T€ für noch nicht abgerechnete Werkvertragsleistungen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden in Höhe von 20,5 T€ (Vorjahr 31,7 T€).

In dem Posten Sonstige Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfanges enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

DIE AUFGLIEDERUNG UND ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS ist im Konzern-Eigenkapitalspiegel dargestellt (siehe Seiten 120–121). Der Eigenkapitalspiegel erfolgt gemäß der Darstellung des DRS 22. Die beschlossene Ergebnisverwendung aus dem Mutterunternehmen wird im Eigenkapitalspiegel gezeigt. Da die Summe der Jahresergebnisse der einbezogenen Einzelabschlüsse vom Konzernergebnis abweicht, ist eine Anpassung in der Spalte zur Entwicklung des Jahresergebnisses zugunsten der Rücklagen eingefügt.

Das Geschäftsguthaben betrifft die Einlagen der Mitglieder.

Bei den ausgewiesenen Anleihen handelt es sich um ausgegebene Inhaberschuldverschreibungen. Die Laufzeiten betragen 2, 3, 5 oder 10 Jahre.

In den sonstigen Rückstellungen sind Beträge für Urlaubsansprüche von 111,3 T€ und für Abschluss- und Prüfungskosten von 122,4 T€ enthalten. Im Rahmen einer Gewährleistungsverpflichtung besteht eine Rückstellung von 542,6 T€. Für ein laufendes Beweissicherungsverfahren wird eine Rückstellung von 16,3 T€ ausgewiesen.

Darüber hinaus sind Rückstellungen für erbrachte Bau- und Instandhaltungsleistungen in Höhe von 2.034,0 T€ und für die Sanierungsverpflichtung im Rahmen des Grundstücksankaufes in Lünen, Lange Straße 100, in Höhe von 439,5 T€ enthalten. Für die mögliche Inanspruchnahme von CO₂-Steuern im Rahmen des CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes wurde eine Rückstellung von 31,2 T€ gebildet.

DIE ZUSAMMENSETZUNG DER VERBINDLICHKEITEN ergibt sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel (siehe Seiten 118–119).

ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN in €

Posten	31.12.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2023
A. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE						
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.458.901,79	2.859,03	0,00	0,00	0,00	1.461.760,82
B. SACHANLAGEN						
G. und gg.R.* mit Wohnbauten	327.618.796,61	9.731.727,31	250.071,58	+ 6.905.508,76	0,00	344.005.961,10
G. und gg.R.* mit Geschäfts- und anderen Bauten	162.165.300,33	1.230.373,98	15.749.049,03	+ 9.405.382,24	0,00	157.052.007,52
G. und gg.R.* ohne Bauten	4.687.009,57	174.130,42	0,00	-2.351.934,81	0,00	2.509.205,18
Technische Anlagen und Maschinen	1.054.191,55	34.517,81	0,00	159.593,30	0,00	1.248.302,66
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.400.672,77	198.526,29	47.826,45	17.503,14	0,00	2.568.875,75
Anlagen im Bau	11.301.721,54	7.629.298,04	0,00	-16.470.484,30 + 3.591.417,21	0,00	6.051.952,49
Bauvorbereitungskosten	933.445,68	892.403,16	0,00	-1.239.482,40	0,00	586.366,44
Geleistete Anzahlungen	17.503,14	0,00	0,00	-17.503,14	0,00	0,00
C. FINANZANLAGEN						
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	1.324.001,38	225.684,23	0,00	0,00	0,00	1.549.685,61
Andere Beteiligungen	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51
Andere Finanzanlagen	1.664,89	3,87	0,00	0,00	0,00	1.668,76
Sonstige Ausleihungen	312.714,49	33.786,27	137.002,45	0,00	0,00	209.498,31
	513.275.924,25	20.153.310,41	16.183.949,51	-20.079.404,65 20.079.404,65	0,00	517.245.285,15

KUMULIERTE ABSCHREIBUNG in €

Posten	31.12.2022	Abschreibungen Geschäftsjahr	Änderung i. Zshg. mit Zugängen	Änderung i. Zshg. mit Abgängen	Änderung i. Zshg. mit Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2023	Buchwert am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022
A. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE									
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.218.453,90	66.929,07	0,00	0,00	0,00	0,00	1.285.382,97	176.377,85	240.447,89
B. SACHANLAGEN									
G. und gg.R.* mit Wohnbauten	110.302.437,91	4.284.682,74	0,00	33.846,49	0,00	0,00	114.553.274,16	229.452.686,94	217.316.358,70
G. und gg.R.* mit Geschäfts- und anderen Bauten	51.381.583,50	4.039.531,65	0,00	3.410.139,09	0,00	0,00	52.010.976,06	105.041.031,46	110.783.716,83
G. und gg.R.* ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.509.205,18	4.687.009,57
Technische Anlagen und Maschinen	573.617,63	100.945,01	0,00	0,00	0,00	0,00	674.562,64	573.740,02	480.573,92
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.744.524,01	199.037,85	0,00	47.826,45	0,00	0,00	1.895.735,41	673.140,34	656.148,76
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.051.952,49	11.301.721,54
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	586.366,44	933.445,68
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.503,14
C. FINANZANLAGEN									
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.549.685,61	1.324.001,38
Andere Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.668,76	1.664,89
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	209.498,31	312.714,49
	165.220.616,95	8.691.126,32	0,00	3.491.812,03	0,00	0,00	170.419.931,24	346.825.353,91	348.055.307,30

*G. und gg.R. = Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

VERBINDLICHKEITEN

31. DEZEMBER 2023 UND DANACH BAUVEREIN ZU LÜNEN

Posten in €	31.12.2023 (Vorjahr)	<= 1 Jahr (Vorjahr)	> 1 Jahr (Vorjahr)	davon 1 - 5 Jahre	davon > 5 Jahre	gesichert (Art der Sicherung)
1. Inhaberschuldverschreibungen	2.165.522,27 (2.756.274,60)	1.320.063,59 (1.144.481,84)	845.458,68 (1.611.792,76)	845.458,68	0,00	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	231.440.812,66 (241.721.915,60)	21.271.134,12 (26.289.296,05)	210.169.678,54 (215.432.619,55)	55.848.243,08	154.321.435,46	231.440.812,66 (GPR)
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.572.369,62 (4.135.776,43)	575.054,95 (320.027,48)	1.997.314,67 (3.815.748,95)	730.078,46	1.267.236,21	3.981.968,05 (GPR)
4. Erhaltene Anzahlungen	16.751.391,34 (16.019.558,45)	16.751.391,34 (16.019.558,45)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	739.362,98 (695.210,38)	739.362,98 (695.210,38)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	
6. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.393.220,28 (1.295.861,88)	2.393.220,28 (1.295.861,88)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	
7. Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	4.422.771,83 (4.332.424,34)	35.002,51 (30.431,95)	4.387.769,32 (4.301.992,39)	4.387.769,32	0,00	
8. Sonstige Verbindlichkeiten	188.575,01 (306.354,73)	188.575,01 (306.354,73)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	
Summe	260.674.025,99 (271.263.376,41)	43.273.804,78 (46.101.222,76)	217.400.221,21 (225.162.153,65)	61.811.549,54	155.588.671,67	235.422.780,71

GPR = Grundpfandrecht

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

	EIGENKAPITAL DES MUTTERUNTERNEHMENS						KONZERN-EIGENKAPITAL
	Geschäftsguthaben	Ergebnisrücklagen			Summe	Bilanzgewinn (Jahresüberschuss)	
		Gesetzliche Rücklagen	Bauerneuerungs- rücklagen	Andere Ergebnis- rücklagen			
in €							
Stand 01.01.2022	9.922.822,09	8.372.504,35	39.885.964,74	23.947.737,16	72.206.206,25	1.086.212,54	83.215.240,88
Auszahlungen an ausscheidene Mitglieder	-362.212,51						-362.212,51
Einzahlungen von Mitgliedern	494.089,03						494.089,03
beschlossene Einstellungen in Rücklagen beim Mutterunternehmen aus dem Bilanzgewinn Vorjahr				162.753,78	162.753,78	-162.753,78	0,00
konsolidierungsbedingte Anpassung der Rücklagen aufgrund vom Einzelabschluss des Mutterunternehmens abweichender Konzernergebnisse				415.226,55	415.226,55	-415.226,55	0,00
Ausschüttung an Mitglieder						-508.232,21	-508.232,21
Jahresüberschuss		600.000,00	3.000.000,00	1.500.000,00	5.100.000,00	311.371,29	5.411.371,29
Übrige Veränderungen	66.550,39						66.550,39
Stand 31.12.2022	<u>10.121.249,00</u>	<u>8.972.504,35</u>	<u>42.885.964,74</u>	<u>26.025.717,49</u>	<u>77.884.186,58</u>	<u>311.371,29</u>	<u>88.316.806,87</u>
Auszahlungen an ausscheidene Mitglieder	-366.692,85						-366.692,85
Einzahlungen von Mitgliedern	485.274,47						485.274,47
beschlossene Einstellungen in Rücklagen beim Mutterunternehmen aus dem Bilanzgewinn Vorjahr				165.017,61	165.017,61	-165.017,61	0,00
konsolidierungsbedingte Anpassung der Rücklagen aufgrund vom Einzelabschluss des Mutterunternehmens abweichender Konzernergebnisse				-372.737,95	-372.737,95	372.737,95	0,00
Ausschüttung an Mitglieder						-519.091,63	-519.091,63
Jahresüberschuss		270.000,00	1.100.000,00	600.000,00	1.970.000,00	9.145.094,60	11.115.094,60
Übrige Veränderungen	58.476,88						58.476,88
Stand 31.12.2023	<u>10.298.307,50</u>	<u>9.242.504,35</u>	<u>43.985.964,74</u>	<u>26.417.997,15</u>	<u>79.646.466,24</u>	<u>9.145.094,60</u>	<u>99.089.868,34</u>



UNSER ZIEL:
KLIMANEUTRALITÄT
BIS 2045

	Geschäftsjahr in T€	Vorjahr in T€
KAPITALFLUSSRECHNUNG		
Periodenergebnis	11.115	5.411
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	8.691	8.590
Abschreibungen Geldbeschaffungskosten	13	14
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	818	1.903
Steuerzahlungen	-271	-229
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-939	-302
Zunahme/Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.004	209
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-8.185	-642
Zinsaufwendungen/Zinserträge	4.294	4.616
Sonstige Beteiligungserträge	-226	-215
Ertragssteueraufwand/-ertrag	291	450
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	16.605	19.805
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	20.742	3.668
Auszahlungen aus Investitionen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	-22.656	-23.748
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	137	101
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-33	-5
Erhaltene Zinsen	250	3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.560	-19.981
Einzahlungen aus Eigenkapitalveränderung an Gesellschafter des Mutterunternehmens	485	494
Veränderungen Inhaberschuldverschreibungen u.a.	-773	-647
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	10.444	23.812
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-9.453	-13.040
Außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen von Darlehen	-9.391	0
Gezahlte Zinsen	-4.530	-4.602
Auszahlungen für Dividenden und Kapitalrückzahlungen	139	93
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-13.079	6.110
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	1.966	5.934
Finanzmittelbestand am 01.01.	11.732	5.798
Finanzmittelbestand am 31.12.	13.698	11.732

BRANCHENÜBLICH werden die Miet- und Pachtzinseinnahmen aus den besicherten Objekten verpfändet. Aufwendungsdarlehen sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert worden.

UNSERE GENOSSENSCHAFTLICHE UNTERNEHMENSGRUPPE sichert Zinsrisiken mit geeigneten Sicherungsinstrumenten ab und bildet zusammen mit dem Grundgeschäft jeweils eine Bewertungseinheit. Die gegenläufigen Wertänderungen des Grund- und Sicherungsgeschäfts werden im Konzernjahresabschluss durch Anwendung der „Einfrierungsmethode“ nicht ausgewiesen.

Grundgeschäft			abgesichertes Risiko			Bewertungseinheit	Wirksamkeit	Zeitwert 31.12.2023 T€	Ermittlungsmethode
Nr.	Art	T€	Art	T€	Sicherungsinstrument				
1.	variabel verzinsliches Darlehen	4.700	Zinsänderung	4.700	2-Phasen-Swap	Micro-hedge	zu 100%*	274,1	Modelle*
2.	variabel verzinsliches Darlehen	2.394	Zinsänderung	2.394	2-Phasen-Swap	Micro-hedge	zu 100%*	115,3	Modelle*
3.	variabel verzinsliches Darlehen	1.320	Zinsänderung	1.320	2-Phasen-Swap	Micro-hedge	zu 100%*	95,3	Modelle*
4.	variabel verzinsliches Darlehen	1.197	Zinsänderung	1.197	2-Phasen-Swap	Micro-hedge	zu 100%*	56,9	Modelle*
5.	variabel verzinsliches Darlehen	1.496	Zinsänderung	1.496	2-Phasen-Swap	Micro-hedge	zu 100%*	60,3	Modelle*
6.	variabel verzinsliches Darlehen	1.650	Zinsänderung	1.650	2-Phasen-Swap	Micro-hedge	zu 100%*	104,00	Modelle*
7.	variabel verzinsliches Darlehen	2.000	Zinsänderung	2.000	Swap mit Cap/Floor	Micro-hedge	zu 100%*	608,0	Modelle*
8.	variabel verzinsliches Darlehen	12.300	Zinsänderung	12.300	Swap mit Cap/Floor	Micro-hedge	zu 100%*	-1.509,3	Modelle*
9.	variabel verzinsliches Darlehen	2.130	Zinsänderung	2.130	2-Phasen-Swap	Micro-hedge	zu 100%*	82,9	Modelle*
10.	variabel verzinsliches Darlehen	3.160	Zinsänderung	3.160	2-Phasen-Swap	Micro-hedge	zu 100%*	129,4	Modelle*
11.	variabel verzinsliches Darlehen	12.000	Zinsänderung	12.000	Festsatzswap	Micro-hedge	zu 100%*	927,2	Modelle*

* aufgrund Volumen- und Laufzeitkongruenz * proprietäre Modelle der DZ Bank AG



6. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

DIE UMSATZERLÖSE aus der Hausbewirtschaftung entfallen auf folgende Unternehmen:

Bauverein zu Lünen eG	34.522,8 T€
Bauverein zu Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH	1.743,8 T€
Bauverein zu Lünen Bewirtschaftungs GmbH	8.274,8 T€
Bauverein zu Lünen FAZ-GmbH	1.719,8 T€

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken entfallen ausschließlich auf die Bauverein zu Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH. Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit und die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen entfallen im Wesentlichen auf die Bauverein zu Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH.

EINE OPTIMALE
DÄMMUNG ALLER
GEBÄUDE REDUZIERT
DEN ENERGIEEINSATZ
AUF EIN MINIMUM.

7. SONSTIGE ANGABEN

Der in der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Finanzmittelbestand entspricht den Bankkonten und den Kassenbeständen.

AUS DER BILANZ NICHT ERSICHTLICHE HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€
Schuldrechtliche Mitverpflichtung für die GbR Rathaus Lünen	3.639	4.373

Das Risiko der Inanspruchnahme wird gering eingeschätzt, da die die Bürgschaften begründenden Maßnahmen planmäßig verlaufen.

MITARBEITER*INNEN ■ Die nachstehende Übersicht zeigt die Organisation und durchschnittliche Stellenbesetzung:

Verwaltung	2022	2023
Kaufmännischer Bereich		
Vollzeitbeschäftigte	21	20
Teilzeitbeschäftigte	14	14
Technischer Bereich		
Vollzeitbeschäftigte	9	9
Regiebetrieb	24	25
Hausmeister*innen/Parkhaus/Aufsichtspersonen	5	5

NICHT BILANZIERTE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN ■ Zukünftige Bauinstandhaltungen und Modernisierungen können unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus den Jahresergebnissen finanziert werden. Aus laufenden Bauvorhaben werden voraussichtlich Kosten in Höhe von 24.920 T€ anfallen. Diesen stehen noch zu valutierende zugesagte Finanzierungsmittel von 25.953 T€ gegenüber.

VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS ■ Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses der Bauverein zu Lünen eG unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Des Weiteren wird der Vertreterversammlung die Verwendung des verbleibenden Bilanzgewinnes wie folgt vorgeschlagen:

Zahlung einer Höchstdividende nach Satzung	522.776,29 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	68.692,55 €

AUFSICHTSRATSVERGÜTUNGEN ■ Gemäß Beschluss der Vertreterversammlung der Bauverein zu Lünen eG beträgt die Gesamtvergütung für den Aufsichtsrat 94,8 T€.

GESCHÄFTSFÜHRUNGSBEZÜGE ■ Auf die Angabe der Vorstandsbezüge wird gemäß § 13 Abs. 3 PublG verzichtet.

ABSCHLUSSPRÜFERHONORAR ■ Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt 121,0 T€. Der Betrag entfällt insgesamt auf Abschlussprüferleistungen.

DER KLIMAWANDEL IST EINE DER GROßEN HERAUSFORDERUNGEN UNSERER ZEIT UND ENTSCHIEDEND FÜR DIE GESTALTUNG DER ZUKUNFT.

AUFSICHTSRAT

Christian Dieckmann ■ Vorsitzender		Rechtsanwalt und Notar
Tanja Pamp ■ stellv. Vorsitzende		B.A. Real Estate
Michael Bartsch		Rentner
Matthias Beyer		Account Manager
Olaf Bromorzki		Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Torsten Göpfert	bis 15.06.2023	Dezernent des Kreises Unna
Philipp Grünewald		Steuerberater
Michael Meyer	ab 15.06.2023	Rentner
Uwe Ostermann	ab 15.06.2023	Diplom-Ingenieur
Sabine Rodorff		Rentnerin

Der Aufsichtsrat hat einen Prüfungsausschuss sowie einen Bau- und Wohnungsausschuss gebildet.

VORSTAND

Andreas Zaremba ■ Geschäftsführer ■ Vorsitzender	hauptamtlich
Carsten Unterberg ■ Geschäftsführer	hauptamtlich
Carlo Schlüter ■ Selbstständiger Versicherungskaufmann	nebenamtlich

Die Mitglieder des Vorstands sind gleichzeitig Geschäftsführer der Tochter-/Enkelinnen-GmbHs der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen.

Lünen, 31. März 2024 ■ Die Geschäftsführung



Zaremba



Unterberg



Schlüter

IMPRESSUM

Herausgeber: Bauverein zu Lünen, Lünen

Texte: Bauverein zu Lünen

Gestaltung: punkt4.eu

Fotos:

© gettyimages.de, © istockphoto.com, © stock.adobe.com



Unser nachhaltiges Handeln steht im Einklang mit den Interessen der Gesellschaft, der Natur und der Wirtschaftlichkeit des Bauverein zu Lünen.