



GESCHÄFTS **BERICHT**2024

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

| | |
|---|----|
| 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 2024 | 21 |

BAUVEREIN ZU LÜNEN EG

| | |
|---|----|
| Lagebericht 2024 | 23 |
| 1. Gegenstand des Unternehmens | 25 |
| 2. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen | 27 |
| 3. Geschäftsverlauf | 29 |
| 4. Darstellung der Lage | 33 |
| 5. Risiko- und Chancenbericht | 41 |
| 6. Prognosebericht | 47 |
| Aktiva | 50 |
| Passiva | 51 |
| Gewinn- und Verlustrechnung | 53 |

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

| | |
|--|----|
| 1. Allgemeine Angaben | 55 |
| 2. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen | 57 |
| 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 2024 | 73 |
| 1. Gegenstand des Konzerns | 75 |
| 2. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen | 76 |
| 3. Geschäftsverlauf | 78 |
| 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 2024

| | |
|--|-----|
| 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 UNTERNEHMENS-GRUPPE **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

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.

Berlin

VERÖFFENTLICHUNG

Die Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2023 der Genossenschaft erfolgte im Februar 2025



UNSERE GEWÄHLTEN* VERTRETER*INNEN

BEZIRK STADTMITTE ■

SÜGGEL WEST

Felix Franke
Britta Freytag
Dennis Gentsch
Heinrich Kröger
Heiko Pähler
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
Jörg Schlüter
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
Benno Rehfeuter
Christian Siebert
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

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

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

GESCHÄFTSFÜHRUNG

| | | |
|---|----------------|--------------|
| Andreas Zaremba ■ Geschäftsführer ■ Vorsitzender | bis 30.09.2024 | hauptamtlich |
| Carsten Unterberg ■ Geschäftsführer | | hauptamtlich |
| Stephan Heupel ■ Geschäftsführer | ab 01.01.2025 | 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 2025 ■ Die Geschäftsführung



Unterberg



Heupel



Schlüter





BERICHT DES AUFSICHTSRATS ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

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 12.06.2024 statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2023 und dem Geschäftsbericht 2023 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 30.11.2024 statt. Die im Zusammenhang mit den Jahresabschlüssen 2023 erforderlichen Beschlüsse wurden ordnungsgemäß, für jede Gesellschaft getrennt, gefasst.



DIE JAHRESABSCHLUSSPRÜFUNG für das Geschäftsjahr 2024 der Genossenschaft und der Tochter- und Enkelinnen-GmbHs wurde im Frühjahr 2025 durchgeführt.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, stellte in seinen Prüfungsberichten vom 05.04.2024 bzw. 17.04.2024 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 2024 beachtet.

DIE BILANZEN, die Gewinn- und Verlustrechnungen sowie die Anhänge und die Geschäftsberichte einschließlich Lageberichte 2024 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 2024 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 März 2025

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates



Tanja Pamp



BERICHT DER GESCHÄFTSLEITUNG 2024

POLITISCHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IHRE AUSWIRKUNGEN ■ Das Jahr 2024 war von tiefgreifenden gesellschaftlichen und politischen Veränderungen geprägt. Globale wirtschaftliche Unsicherheiten, geopolitische Spannungen und die innenpolitischen Machtkämpfe, die schließlich zum Bruch der Ampelkoalition führten, haben einmal mehr verdeutlicht, wie wichtig Stabilität und langfristige Perspektiven sind. In unsicheren Zeiten tragen wir als Unternehmen dazu bei, Sicherheit und Verlässlichkeit für unsere Mieter*innen zu schaffen.

Die vorgezogenen Neuwahlen am 23. Februar 2025 haben die politischen Verhältnisse in Deutschland neu geordnet. Die Regierungsbildung gestaltet sich als komplexe Herausforderung. Während dieser Bericht geschrieben wurde, haben CDU/CSU und SPD Koalitionsverhandlungen aufgenommen. Gleichzeitig wurde am 18. März 2025 im Bundestag die Veränderung der Schuldenbremse mit einer Zweidrittel-Mehrheit beschlossen. Nach der Genehmigung durch den Bundesrat, ist der Weg frei für eine Kreditaufnahme durch den Staat in gigantischer Höhe.

Die Auswirkungen der neuen politischen Ausrichtung auf unsere Branche sind derzeit noch nicht absehbar. Mögliche Veränderungen in der öffentlichen Wohnungsbauförderung, im Mietrecht und im Baurecht könnten maßgeblichen Einfluss auf unsere Geschäftstätigkeit haben. Daher beobachten wir die Entwicklungen aufmerksam, um flexibel auf regulatorische Anpassungen reagieren zu können.

Der Umgang mit regulatorischen Anforderungen ist mittlerweile ein zentrales Thema geworden – nicht nur in Bezug auf unsere Produkte und Dienstleistungen, sondern auch hinsichtlich unserer gesellschaftlichen Verantwortung als Unternehmen. In diesem dynamischen Umfeld setzen wir weiterhin auf eine nachhaltige und zukunftsorientierte Unternehmensstrategie, um langfristige Stabilität und Sicherheit für unsere Kundinnen und Kunden sowie Partner*innen zu gewährleisten.

MARKTENTWICKLUNG: BAU- UND MIETPREISE IM WANDEL ■ In den letzten fünf Jahren haben sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau erheblich verändert. Besonders die Baupreise sind stark gestiegen: Zwischen 2020 und 2024 verzeichneten die Kosten für Wohngebäude einen Anstieg von insgesamt 65%. Auch im Jahr 2024 setzte sich dieser Trend fort, mit einer erneuten Preissteigerung von 3,1% im Vergleich zum Vorjahr.

Parallel dazu führte die geldpolitische Wende der Europäischen Zentralbank (EZB) zu einem deutlichen Zinsanstieg. Während Finanzierungen bis 2022 noch zu Zinssätzen von unter 1% möglich waren, bewegen sich die Bauzinsen für zehnjährige Darlehen aktuell zwischen 3,3% und 3,9%. Diese Entwicklungen, gepaart mit steigenden regulatorischen Anforderungen, haben sowohl Neubauten als auch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen erheblich verteuert.

Auch die Mietpreise zeigen einen anhaltenden Aufwärtstrend. Im dritten Quartal 2024 lag der durchschnittliche Mietpreis für neu angemietete Wohnungen in Deutschland bei 11,18 Euro pro Quadratmeter. Zwischen 2020 und 2022 stiegen die Angebotsmieten bundesweit jährlich um durchschnittlich 4 %.

Für die Stadt Lünen ist seit dem 1. Januar 2024 ein neuer qualifizierter Mietspiegel in Kraft. Der Bauverein wird die sich daraus ergebenden Mieterhöhungen im Jahr 2025 umsetzen.

Angesichts steigender Investitionskosten und einer weiterhin moderaten Mietentwicklung wird es in Zukunft unerlässlich sein, das Mietpotenzial konsequent auszuerschöpfen. Gleichzeitig bleibt der Bauverein seinem zentralen Anspruch verpflichtet, bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten bereitzustellen.

Um diesen Spagat zwischen wirtschaftlicher Tragfähigkeit und sozialer Verantwortung zu bewältigen, ist eine starke politische Unterstützung erforderlich. Nur durch gezielte Fördermaßnahmen und verlässliche Rahmenbedingungen kann sichergestellt werden, dass notwendige Investitionen in den Wohnungsbau und die Modernisierung bestehender Bestände nicht zu einer übermäßigen Belastung der Mieter*innen führen. Der Bauverein setzt sich daher für nachhaltige Lösungen ein, die sowohl wirtschaftliche als auch soziale Aspekte gleichermaßen berücksichtigen.

ENERGIEEFFIZIENZ ALS STRATEGISCHE HERAUSFORDERUNG ■ Energieeffizienz ist ein zentrales Thema in der Wohnungswirtschaft – sowohl im Hinblick auf den Klimaschutz als auch aufgrund der steigenden Energiekosten. Ein großer Teil der Gebäude in Deutschland und Europa wurde nicht energieeffizient errichtet, sodass umfassende Sanierungsmaßnahmen notwendig sind, um den Energieverbrauch langfristig zu senken.

Der Bauverein hat dazu einen Klimapfad entwickelt, aus dem sich gezielte Maßnahmen ableiten lassen. Im Fokus stehen der Austausch konventioneller Heizungsanlagen durch CO₂-sparende Wärmepumpen, die umfassende Modernisierung der Gebäudehüllen und Heizsystemen sowie der bestandersetzende Neubau.

Diese Maßnahmen erfordern erhebliche Investitionen, die nicht nur den nachhaltigen Wert unserer Immobilien sichern, sondern auch unsere strategische Ausrichtung für die kommenden Jahre bestimmen. Wir halten konsequent an diesem Kurs fest: Bis 2045 streben wir einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand an und werden die energetische Erneuerung unseres Bestands vollständig umgesetzt haben.

Diese Transformation bleibt eine anspruchsvolle Aufgabe – finanziell, energietechnisch und operativ. Doch wir sind überzeugt, dass nachhaltiges Handeln nicht nur ökologisch notwendig, sondern auch wirtschaftlich zukunftssichernd ist.

ENERGIEKOSTEN UND NEBENKOSTEN ■ Die Entwicklung der Mietnebenkosten stellt eine wachsende Herausforderung für Mieter*innen und Vermieter*innen dar. Neben allgemeinen Preissteigerungen beeinflussen insbesondere die Grundsteuerreform und die anhaltend hohen Energiekosten die Wohnkosten erheblich.

Die Grundsteuerreform bringt Änderungen in der Berechnung der Abgaben mit sich, deren Auswirkungen sich erst in den kommenden Jahren vollständig zeigen werden. Je nach Lage und Bewertung der Immobilien kann dies für Mieter*innen zu höheren Belastungen führen.

Zusätzlich treiben die weiterhin hohen Energiepreise die Betriebskosten weiter in die Höhe. Trotz Marktanpassungen bleiben Gas- und Strompreise über dem Niveau vergangener Jahre. Diese Entwicklung macht eine effiziente Bewirtschaftung der Gebäude sowie Investitionen in energetische Maßnahmen umso wichtiger.

Der Bauverein setzt sich dafür ein, die Kosten für seine Mieter*innen so gering wie möglich zu halten. Durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen, nachhaltige Energieversorgung und ein effizientes Gebäudemanagement soll langfristig eine wirtschaftlich tragfähige und sozial verträgliche Lösung gewährleistet werden.

BAUVEREIN-QUARTIER LANGE STR. 100 ■ Während bundesweit der Neubau stockt und nicht annähernd so viele Wohnungen gebaut werden, wie geplant, baut der Bauverein ein neues Quartier in Lünen an der Lange Str. 100.

Mit der Errichtung von 61 barrierefreien und komfortablen Wohnungen reagieren wir auf die steigende Nachfrage nach modernem, altersgerechtem Wohnraum. Bereits rund 50% der Wohnungen sind während der laufenden Rohbaumaßnahme vermietet – ein klares Zeichen für den hohen Bedarf und die Attraktivität des Projekts.

Parallel dazu entsteht ein neues Wohn- und Geschäftshaus, das nicht nur die künftige Verwaltung des Bauvereins beherbergen wird, sondern auch zusätzliche Mietflächen bietet. Der Neubau ist notwendig, um den gestiegenen Flächenbedarf zu decken und den veränderten Arbeitsbedingungen gerecht zu werden. Mit einer zentralen Top-Adresse setzen wir auf eine moderne und effiziente Arbeitsumgebung, die den zukünftigen Anforderungen optimal entspricht. Neben gewerblichen Einheiten wird dort eine Wohngruppe eingerichtet, die das Wohnangebot gezielt ergänzt und abrundet.

Diese Projekte unterstreichen unser langfristiges Engagement für nachhaltiges Wachstum und die kontinuierliche Verbesserung unseres Wohn- und Dienstleistungsangebots in Lünen.

Lünen, 31. März 2025 ■ Die Geschäftsleitung

Unterberg

Heupel

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.

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 den Tochter-/Enkelinnengesellschaften 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 Vertreter*innen und dem Aufsichtsrat abgestimmt.

DIE ENTWICKLUNG unserer genossenschaftlichen Unternehmensgruppe war weiterhin positiv. Das erfolgreiche Berichtsjahr 2024 spiegelt sich in den Jahresabschlüssen der Genossenschaft und ihrer Tochter-/Enkelinnengesellschaften 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 2024 VERWALTETEN WIR einen unternehmenseigenen Bestand von:

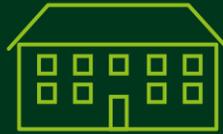
- 5.550 Genossenschaftswohnungen
- 4.011 Garagen/Einstellplätze
- 178 gewerbliche Einheiten, darunter:
- 4 Kindergärten/Kindertageseinrichtungen
- 3 Senior*innenresidenzen
- 1 Polizeiinspektion
- 1 Verwaltungsgebäude
- 1 Bauhof

Von den 5.550 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.



5.550 Genossenschaftswohnungen



4.011 Garagen/Einstellplätze

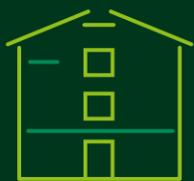


178 gewerbliche Einheiten



darunter

4 Kindergärten
Kindertageseinrichtungen



3

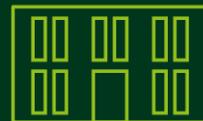
Senior*innenresidenzen



1

Polizeiinspektion

1 Verwaltungsgebäude



1

Bauhof



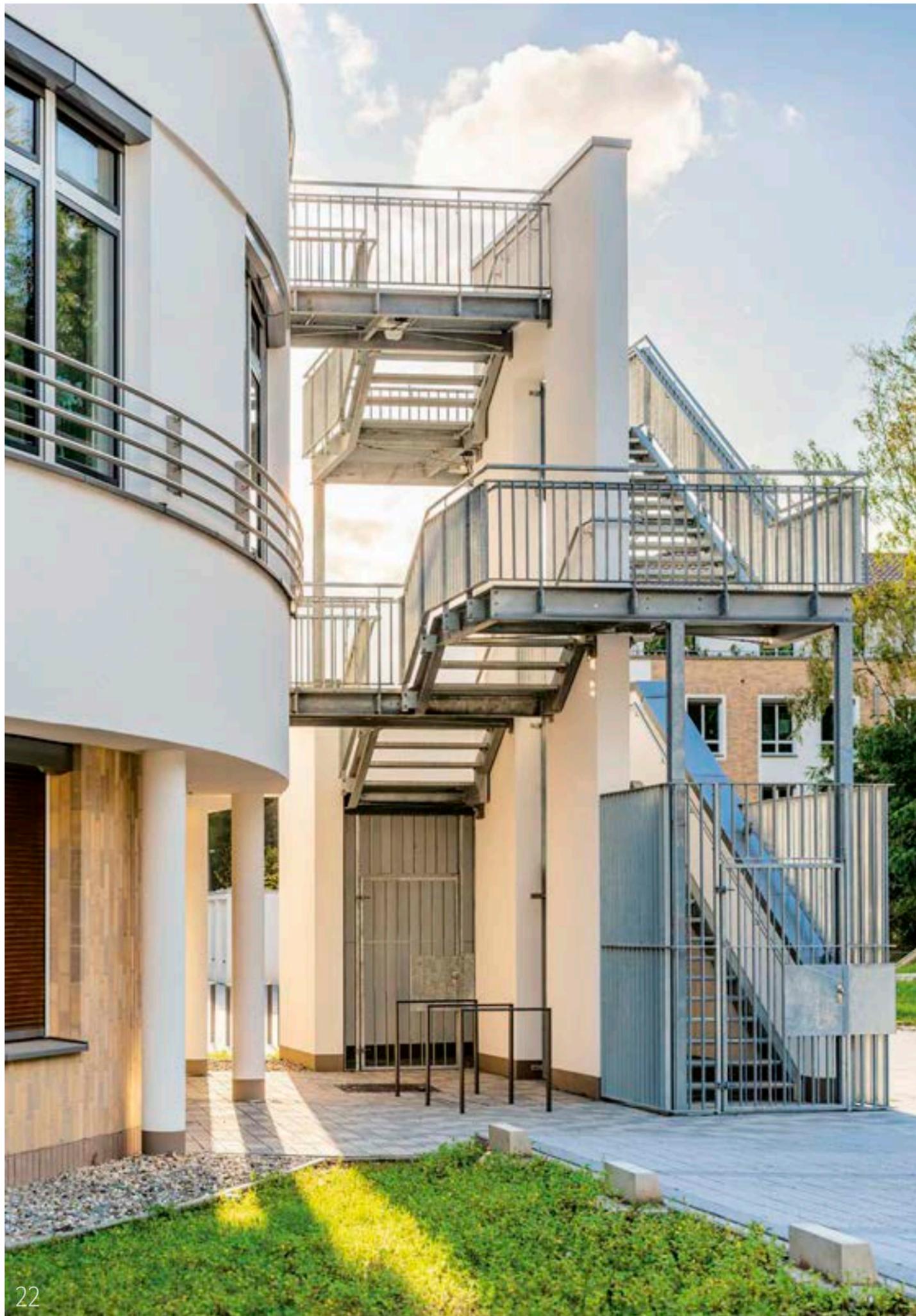
JAHRESABSCHLUSS 2024

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 2024

| | |
|---|----|
| 1. Gegenstand des Unternehmens | 25 |
| 2. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen | 27 |
| 3. Geschäftsverlauf | 29 |
| 4. Darstellung der Lage | 33 |
| 4.1 Ertragslage | 33 |
| 4.2 Vermögenslage | 36 |
| 4.3 Finanzlage | 38 |
| 4.4 Leistungsindikatoren | 39 |
| 5. Risiko- und Chancenbericht | 41 |
| 5.1 Risiken der künftigen Entwicklung | 41 |
| 5.2 Chancen der künftigen Entwicklung | 44 |
| 6. Prognosebericht | 47 |





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.





GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

RAHMENBEDINGUNGEN ■ Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft.

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4% zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8% noch etwas stärker ab als im verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden.

Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-17%). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten.

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung aber vergleichsweise gut, scheint aber im Jahresverlauf einen vorläufigen Höchststand überschritten zu haben. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2024 von durchschnittlich 46,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+0,2%) übertroffen. Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) 2024 im zweiten Jahr in Folge gestiegen. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren in Deutschland 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, 178.000 oder 7% mehr als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote nahm um 0,3 Prozentpunkte zu und belief sich 2024 auf 6,0%.



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 die Stadt Lünen 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 der Stadt Lünen in diesem Zeitraum voraussichtlich um ca. 3,4% fallen wird. Eine deutlich geringere Abnahme wird in Dortmund erwartet, wonach die Bevölkerung im gleichen Zeitraum um ca. 0,6% fallen wird. 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.



GESCHÄFTSVERLAUF

BESTANDSBEWIRTSCHAFTUNG ■ Die Entwicklung des Wohnungsbestands und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Jahr 2024 zeigt die nachfolgende Tabelle:

| | Wohnungen | Garagen/ Einstellplätze | Gewerbliche Einheiten | Häuser |
|------------------------------|--------------|----------------------------|--------------------------|------------|
| Bestand am 31.12.2023 | 5.300 | 2.138 | 3 | 780 |
| Zugang 2024 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Abgang 2024 | 4 | 4 | 0 | 1 |
| Bestand am 31.12.2024 | 5.296 | 2.134 | 3 | 779 |

Die gesamte Wohn-/Nutzfläche beläuft sich auf 372.182,41 m².

DER ÜBERWIEGENDE TEIL des Bestands befindet sich in Lünen. Der Abgang ist auf den Verkauf eines Objektes in Selm-Cappenberg, Kreuzkampswiese 30, zurückzuführen. Von den 5.296 Wohnungen sind 896 Wohnungen öffentlich gefördert.

KLIMASTRATEGIE ■ Die genossenschaftliche Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen hat erstmals auf der Datenbasis für das Jahr 2020 eine Emissionsbilanz erstellt. Neben den Wohngebäuden wurden auch gewerbliche Immobilien sowie die eigenen Geschäftsgebäude und der Fuhrpark einbezogen, so dass eine vollständige Unternehmensbilanz (Corporate Carbon Footprint) erstellt werden konnte. Die Aktualisierung erfolgt jährlich, so auch für das Jahr 2023. 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 bestandersetzende 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 2023 auf 12.914 t/CO₂äq (Vorjahr: 13.144 t/CO₂äq). Bezogen auf den Wohnimmobilienbestand ergibt sich klimabereinigt ein Wert von 33,4 kg CO₂äq/m² Wohnfläche im Jahr (Vorjahr: 34,1 kg CO₂äq/m²). Hierbei wurde die Wärmeerzeugung, die Warmwasserbereitung sowie der Strombedarf für Scope 1, 2 und 3.3 berücksichtigt. Die verringerten Emissionen sind im Wesentlichen auf die Sanierungstätigkeit im Bestand zurückzuführen.



Lange Straße 100

5 Häuser

5.144 m² vermietbare Fläche

mit insgesamt

61 Wohnungen

7 Wohnungstypen (60 m² – 125 m²)

barrierefrei ■ Etagen-Aufzüge

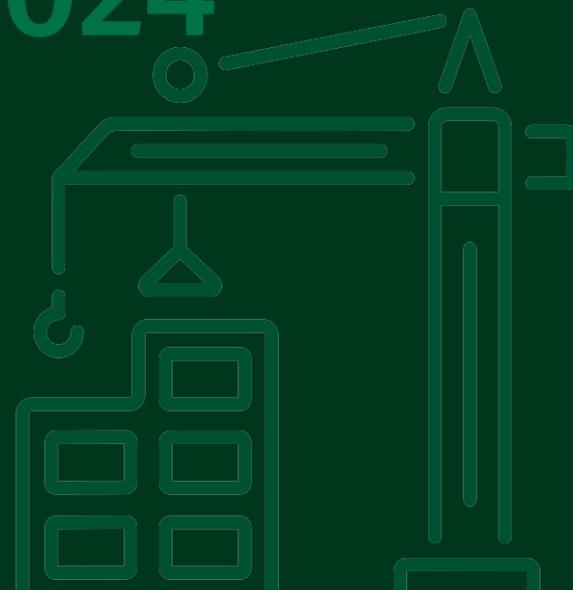


Tiefgarage + Abstellmöglichkeit für Fahrräder



großes Wasserbecken
mit Regenwasser der Dachflächen

2024



NEUBAUTÄTIGKEIT ■ Das Jahr 2024 war geprägt von umfangreichen Neubaumaßnahmen. Im Baugebiet in Lünen, Lange Str. 100, wurde der Bau von fünf Häusern mit insgesamt 61 Wohnungen (5.144 m² vermietbare Fläche), fortgesetzt.

Bei dem bestandsersetzenden Neubau in Dortmund-Bövinghausen wurde der Bau des zweiten Bauabschnittes im Jahr 2024 fortgesetzt. Die Fertigstellung von 22 Wohnungen und 19 Stellplätzen erfolgt voraussichtlich im Frühjahr 2025.

MODERNISIERUNG/INSTANDHALTUNG ■ Das abgelaufene Geschäftsjahr 2024 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 Klimaneutralität 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.

Umfassende energetische Modernisierungen der Objekte in Lünen, Schachtweg 27–31 und Schachtweg 43, 45, 47 sowie in Bönen, Hellweg 44–47, 48–51 wurden durchgeführt. Insgesamt wurden vier 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 inklusive der Außenanlagen erfolgt Anfang 2025.

IM GESCHÄFTSJAHR 2024 wurden als Aufwand für Instandhaltungskosten 20,24 €/m² (Vorjahr: 20,69 €/m²) erfasst.

VERMIETUNG ■ Im Jahr 2024 betrug die Fluktuationsquote 6,61% (Vorjahr 7,43%) 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 31.12.2024 insgesamt lediglich ca. 1,94% (Vorjahr: ca. 1,96%). 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 5,64 €/m² im Monat (Vorjahr 5,63 €/m²).

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 74,0 T€ (Vorjahr: 43,5 T€) an Mietforderungen abgeschrieben.



DARSTELLUNG DER LAGE

4.1 ERTRAGSLAGE

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

| | 2024 | 2024 | 2023 | 2023 | Veränderung |
|---|---------------|--------------|---------------|--------------|--------------|
| | T€ | % | T€ | % | T€ |
| Ertragslage | | | | | |
| Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit | 35.469 | 94,0 | 34.524 | 97,5 | 945 |
| Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen | 172 | 0,4 | 124 | 0,4 | 48 |
| Bestandsveränderungen | 856 | 2,3 | 64 | 0,1 | 792 |
| Gesamtleistung | 36.497 | 96,7 | 34.712 | 98,0 | 1.785 |
| Andere betriebliche Erträge | 1.236 | 3,3 | 715 | 2,0 | 521 |
| Betriebsleistung | 37.733 | 100,0 | 35.427 | 100,0 | 2.306 |
| Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit | 20.957 | 55,5 | 19.515 | 55,1 | 1.442 |
| Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 6.397 | 17,0 | 5.966 | 16,8 | 431 |
| Personalaufwand | 149 | 0,4 | 150 | 0,4 | -1 |
| Abschreibungen | 4.213 | 11,2 | 4.017 | 11,3 | 196 |
| Andere betriebliche Aufwendungen | 379 | 1,0 | 415 | 1,2 | -36 |
| Zinsaufwand | 3.063 | 8,1 | 2.632 | 7,4 | 431 |
| Aufwendungen für die Betriebsleistung | 35.158 | 93,2 | 32.695 | 92,2 | 2.463 |
| Betriebsergebnis | 2.575 | 6,8 | 2.732 | 7,7 | -157 |
| Beteiligungs- und Finanzergebnis | -236 | | -80 | | -156 |
| Neutrales Ergebnis | 54 | | -86 | | 140 |
| Ergebnis vor Ertragssteuern | 2.393 | | 2.566 | | -173 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 17 | | 5 | | 12 |
| Jahresüberschuss | 2.376 | | 2.561 | | -185 |

DAS BETRIEBSERGEBNIS ist fast ausschließlich im Bereich der Hausbewirtschaftung entstanden. Die Umsatzerlöse aus Sollmieten betragen im Geschäftsjahr 24.278 T€ (Vorjahr: 24.080 T€). Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf den Erstbezug von Neubauten im Vorjahr sowie auf Anpassungen bei Mieterwechseln und nach Modernisierung zurückzuführen. Belastungen waren auch 2024 durch Wohnungswechsel zu verzeichnen.

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

DIE AUFWENDUNGEN aus der Bewirtschaftungstätigkeit beinhalten neben angefallenen Betriebskosten Aufwendungen für die Instandhaltung in Höhe von 7.536 T€ (Vorjahr: 7.713 T€). Die Kosten der umfassenden energetischen Sanierungsmaßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität 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:

| | 2024 T€ | 2023 T€ | Veränderung |
|-------------------------------------|-------------|------------|-------------|
| Zinserträge | 59 | 98 | -39 |
| Erträge | 59 | 98 | -39 |
| Zinsen Inhaberschuldverschreibungen | 44 | 26 | 23 |
| Zinsen nicht ausgezahlte Dividende | 87 | 84 | 3 |
| sonstige Zinsaufwendungen | 133 | 73 | 60 |
| Aufwendungen | 264 | 178 | 86 |
| Ergebnis: | -205 | -80 | -125 |

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

| | 2024 T€ | 2023 T€ | Veränderung |
|---------------------------------------|------------|------------|-------------|
| Abgang von Gegenständen des AV | 182 | 0 | 182 |
| Ausbuchung von Verbindlichkeiten | 41 | 25 | 16 |
| Auflösung von Rückstellungen | 30 | 0 | 30 |
| Erträge | 253 | 25 | 228 |
| Abschreibungen auf andere Forderungen | 143 | 56 | 87 |
| Finanzierungskosten/Rechtsberatung | 56 | 1 | 55 |
| Kosten für Rückbau | 0 | 54 | -54 |
| Aufwendungen | 199 | 111 | 88 |
| Ergebnis: | 54 | -86 | 140 |

DIE BAUVEREIN ZU LÜNEN EG hat mit einem Jahresüberschuss von 2.376 T€ die Prognose von 2.110 T€ übertroffen, weil Einsparungen bei den Instandhaltungsaufwendungen gegenüber der Planung erreicht wurden. Demgegenüber standen geplante und noch nicht durchgeführte Anpassungen der Miete an den Mietwertspiegel. Diese werden in 2025 nachgeholt.



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€ | Veränderung T€ |
|--|---------------------|----------------|-------------------|
| Anlagevermögen | | | |
| langfristig | | | |
| Sachanlagen | 236.241 | 222.939 | 13.302 |
| Finanzanlagen | 29.975 | 29.975 | 0 |
| | 266.216 | 252.914 | 13.302 |
| Umlaufvermögen einschl. RAP | | | |
| lang- und mittelfristig | | | |
| Forderungen g. verb. Unternehmen | 11.500 | 13.300 | - 1.800 |
| kurzfristig | | | |
| Unfertige Leistungen und and. Vorräte | 12.403 | 11.782 | 621 |
| Flüssige Mittel und Bausparguthaben | 2.016 | 1.649 | 367 |
| Übrige Aktiva | 625 | 1.048 | -423 |
| | 15.044 | 14.479 | 565 |
| Bilanzsumme | 292.760 | 280.693 | 12.067 |
| Kapitalstruktur | | | |
| Eigenkapital | | | |
| langfristig | | | |
| Geschäftsguthaben d. verbl. Mitglieder | 9.839 | 9.896 | -57 |
| Ergebnisrücklagen | 90.635 | 88.826 | 1.809 |
| Bilanzgewinn | 492 | 453 | 39 |
| | 100.966 | 99.175 | 1.791 |
| Fremdkapital einschl. RAP | | | |
| lang- und mittelfristig | | | |
| Anleihen | 2.112 | 2.144 | -32 |
| Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung | 163.367 | 153.987 | 9.380 |
| Verbindlichkeiten geg. Mitgliedern | 4.522 | 4.388 | 134 |
| RAP | 1.319 | 1.183 | 136 |
| | 171.320 | 161.702 | 9.618 |
| kurzfristig | | | |
| Erhaltene Anzahlungen | 13.101 | 12.915 | 186 |
| Zur Ausschüttung vorgesehener Bilanzgewinn | 144 | 139 | 5 |
| Übrige Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Geschäftsguthaben | 7.229 | 6.762 | 467 |
| | 20.474 | 19.816 | 658 |
| Bilanzsumme | 292.760 | 280.693 | 12.067 |

DIE BILANZSUMME hat sich gegenüber dem Vorjahr um 12.067 T€ auf einen Wert von 292.760 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen in Neubau und energetischen Sanierungen von 18.153 T€ planmäßige Abschreibungen von 4.213 T€ und Buchwertabgängen von 638 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 12.089 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 um 1.791 T€ auf 100.966 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 34,49% im Vergleich zum Vorjahr mit 35,33%.

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 9.380 T€. Diese Veränderung ist maßgeblich mit der Neuvaluierung von 17.489 T€ im Rahmen von Unternehmens- und Objektfinanzierungsmitteln für Neubauten und den planmäßigen Tilgungen von 7.020 T€ sowie Tilgungsnachlässen von 429 T€ und Rückführungen von 660 T€ verbunden.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern handelt es sich im Wesentlichen um satzungsgemäße Guthaben aus nicht ausgezahlter Dividende von 4.429 T€ (Vorjahr: 4.314 T€).



4.3 FINANZLAGE

DIE NACHFOLGENDE AUFGLIEDERUNG der Bilanz zum 31. Dezember 2024 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

| Stichtagsliquidität | Geschäftsjahr T€ | Vorjahr T€ | Veränderung T€ |
|--|-----------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Langfristiger Bereich | | | |
| Vermögenswerte | 277.716 | 266.214 | 11.502 |
| Finanzierungsmittel | 272.286 | 260.877 | 11.409 |
| Deckung | -5.430 | -5.337 | -93 |
| Kurzfristiger Bereich | | | |
| Finanzmittelbestand (flüssige Mittel) | 1.781 | 1.284 | 497 |
| Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände | 13.179 | 12.969 | 210 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | 20.390 | 19.590 | 800 |
| Stichtagsliquidität | -5.430 | -5.337 | -93 |

DIE NEGATIVE STICHTAGSLIQUIDITÄT steht im Zusammenhang mit der umfangreichen Bautätigkeit in deren Zusammenhang die Vorfinanzierung mit Eigenmitteln erfolgte. Die Liquiditätslage ermöglichte 2024 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 5.444 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 5.120 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 1.500 T€ valutiert. Für im laufenden Geschäftsjahr durchgeführte energetische Sanierungen wurden Darlehen in Höhe von 10.080 T€ valutiert.

| Cashflow | 2024 T€ | 2023 T€ |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Jahresüberschuss | 2.376 | 2.562 |
| Abschreibungen | 4.213 | 4.017 |
| = Cashflow | 6.589 | 6.579 |
| planmäßige Tilgungen | 7.020 | 7.138 |

4.4 LEISTUNGSINDIKATOREN

DIE FÜR DIE GENOSSENSCHAFT BEDEUTSAMEN LEISTUNGSINDIKATOREN stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

| | in | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|---|-------------|-------------|-------------|
| Eigenkapitalquote | % | 34,49 | 35,33 | 34,8 |
| Eigenkapitalrentabilität | % | 2,35 | 2,58 | 6,0 |
| Gesamtkapitalrentabilität | % | 1,87 | 1,91 | 3,0 |
| Durchschnittliche Wohnungsmiete | € p.m./m ² | 5,64 | 5,63 | 5,53 |
| Durchschnittliche Instandhaltungskosten | € p.m./m ² | 20,24 | 20,69 | 15,35 |
| Fluktuationsquote | % | 6,61 | 7,43 | 10,00 |
| Leerstandsquote am Bilanzstichtag | % | 1,94 | 1,96 | 1,97 |
| Jahresergebnis | T€ | 2.376 | 2.561 | 5.784 |
| Emissionen Wohnungsbestand Unternehmensgruppe (Scope 1, 2 und 3.) klimabereinigt Konzern | kg CO ₂ äq/m ² Wfl. | n.n | 33,4 | 34,1 |



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 ■ Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,0% bis 0,8%. Im Jahresmittel 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 0,4% wachsen. Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würden die Zentralbanken zwingen, die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum. Dies hätte auch Einfluss auf die Finanzkraft der Kundinnen und Kunden der Genossenschaft.

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 kann.



Die stichtagbezogenen 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 verfügbarem 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 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 Versäumnisausfällen 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 bzw. zu 100 % abgesicherter variabel verzinslicher Darlehen. 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 Investitionskosten-Controlling 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 Klimaneutralität 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 senioren-gerechten 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 Klimaneutralität im Jahr 2045 verfolgt. Diese Investitionen sind Bestandteil der Strategie des Portfolio-managements. 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.





PROGNOSEBERICHT

DEUTSCHLAND HAT SICH GESETZLICH VERPFLICHTET, bis 2045 klimaneutral zu werden und verbindliche Zwischenziele auf dem Weg dahin definiert. Deutschland soll die Emissionen bis 2030 um mindestens 65% im Vergleich zu 1990 senken. Für die gesamte EU wurde das verbindliche Reduktionsziel von mindestens 55% bis 2030 beschlossen. Inwieweit sich durch die neugewählte Bundesregierung hier Änderungen ergeben, ist aufgrund der laufenden Koalitionsverhandlungen zum Zeitpunkt der Berichtserstellung, noch nicht absehbar. Aus den Parteiprogrammen der möglichen Regierungsparteien sind jedoch keine gravierenden Änderungen ersichtlich, sodass grundsätzlich keine Zielabweichung zu erwarten ist.

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 Emissionen aus der Bewirtschaftung der Gebäude und damit der Schutz der Umwelt. Das Ziel der Klimaneutralität 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. Im Geschäftsjahr 2025 sind Maßnahmen aus der Klimastrategie mit Investitionskosten von 10.780 T€ und Instandhaltungsaufwendungen von 1.100 T€ geplant.

NEBEN DER ZUKUNTSORIENTIERTEN 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. Hierzu konnte in Abstimmung mit der lokalen Politik und der städtischen Verwaltung für das Gebiet in Lünen, Schillstraße, die Frage des Baurechtes geklärt werden. Eine Bebauung nach § 34 BauGB ist möglich. Ein Bauantrag für



ein erstes Gebäude soll in 2025 gestellt werden. Die Gesamtmaßnahme steht in hoher Abhängigkeit der Finanzierungsmöglichkeiten, insbesondere der öffentlichen Förderung. Die Umsetzung der Gesamtmaßnahme wird sich über mehrere Jahre erstrecken.

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.

IM RAHMEN DER PORTFOLIOBEREINIGUNG werden Verkäufe von Gewerbe- und Wohnimmobilien geprüft. Die Realisierung einzelner Verkäufe steht jedoch in Abhängigkeit der Marktgegebenheiten. Mögliche Verkaufserlöse dienen dabei der Eigenkapitalunterlegung zukünftiger Investitionen.

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 klimaneutralen Bestand sowie der Modernisierung und Beschleunigung der Prozessabläufe steht einer zu erwartenden guten Entwicklung nichts im Wege. Der Vorstand hat mit Stand November 2024 für das Geschäftsjahr 2025 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen und einer unveränderten Vermietungssituation – ein Ergebnis von ca. 1.358,7 T€ erwarten lässt. Dabei wurde die Umlage des CO₂-Preises für das Unternehmen gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (291 T€) bewertet.



DER GEPLANTE JAHRESÜBERSCHUSS der Genossenschaft für das Jahr 2025 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

| | Plan 2025 |
|--|--------------------|
| Umsatzerlöse aus Mieten | 24.970,3 T€ |
| Instandhaltungsaufwendungen | 8.240,0 T€ |
| Abschreibungen | 4.427,2 T€ |
| Zinsaufwendungen | 3.236,9 T€ |
| Aufwendungen für die Geschäftsbesorgung (Verwaltung) | 6.400,0 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 2025 ■ Der Vorstand

Unterberg

Heupel

Schlüter

AKTIVA

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

| | Geschäftsjahr in € | | Vorjahr in € | |
|---|--------------------|----------------|----------------|--|
| A. ANLAGEVERMÖGEN | | | | |
| I. Sachanlagen | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 218.837.623,53 | | 215.317.591,21 | |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 15.461,88 | | 15.461,88 | |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 959.192,72 | | 945.887,72 | |
| 4. Grundstücke mit Rechten Dritter | 7,65 | | 7,65 | |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen | 454.786,88 | | 317.865,34 | |
| 6. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 12,24 | | 12,24 | |
| 7. Anlagen im Bau | 15.656.400,39 | | 6.123.579,70 | |
| 8. Bauvorbereitungskosten | 317.682,50 | 236.241.167,79 | 219.019,00 | |
| II. Finanzanlagen | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 29.974.823,94 | | 29.974.823,94 | |
| 2. Andere Finanzanlagen | 277,12 | 29.975.101,06 | 268,76 | |
| Anlagevermögen insgesamt | | 266.216.268,85 | 252.914.517,44 | |
| B. UMLAUFVERMÖGEN | | | | |
| I. Vorräte | | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | 12.089.473,26 | | 11.233.881,46 | |
| 2. Andere Vorräte | 314.406,93 | 12.403.880,19 | 547.589,79 | |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 68.781,96 | | 55.256,90 | |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 11.627.781,80 | | 13.466.899,53 | |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | 316.814,41 | 12.013.378,17 | 648.315,73 | |
| III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | | |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 1.864.742,34 | | 1.510.292,49 | |
| 2. Bausparguthaben | 151.261,58 | 2.016.003,92 | 138.739,75 | |
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | | | |
| | 110.561,86 | 110.561,86 | 177.332,95 | |
| | | 292.760.092,99 | 280.692.826,04 | |

PASSIVA

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

| | Geschäftsjahr in € | | Vorjahr in € | |
|--|--------------------|----------------|----------------|----------------|
| A. EIGENKAPITAL | | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | | |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 335.352,58 | | 325.110,96 | |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | 9.839.076,83 | | 9.896.218,11 | |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 4.078,36 € | 71.705,32 | 10.246.134,73 | 76.978,43 | (36.781,89) |
| II. Ergebnisrücklagen | | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 240.000,00 € | 9.482.504,35 | | 9.242.504,35 | (270.000,00) |
| 2. Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.000.000,00 € | 44.985.964,74 | | 43.985.964,74 | (1.100.000,00) |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 68.692,55 € davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 € | 36.165.755,33 | 90.634.224,42 | 35.597.062,78 | (165.017,61) |
| III. Bilanzgewinn | | | | |
| 1. Jahresüberschuss | 2.376.141,61 | | 2.561.468,84 | |
| 2. Einstellung in Ergebnisrücklagen | -1.740.000,00 | 636.141,61 | -1.970.000,00 | |
| Eigenkapital insgesamt | | 101.516.500,76 | 99.715.308,21 | |
| B. RÜCKSTELLUNGEN | | | | |
| 1. Steuerrückstellungen | 0,00 | | 1.000,00 | |
| 2. Sonstige Rückstellungen | 1.452.000,00 | 1.452.000,00 | 2.491.520,61 | |
| C. VERBINDLICHKEITEN | | | | |
| 1. Anleihen | 2.154.510,38 | | 2.165.522,27 | |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 163.169.632,58 | | 153.070.093,49 | |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 1.228.172,45 | | 1.288.608,69 | |
| 4. Erhaltene Anzahlungen | 13.101.103,66 | | 12.914.610,59 | |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | | | |
| a) Verbindlichkeiten aus Vermietung | 477.775,06 | | 511.943,05 | |
| b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 1.264.020,57 | | 1.758.695,17 | |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 2.497.958,44 | | 1.165.219,94 | |
| 7. Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern | 4.571.958,66 | | 4.422.771,83 | |
| 8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 4.149,15 € | 6.874,62 | 188.472.006,42 | 4.248,21 | (4.138,96) |
| D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | | | |
| | | 1.319.585,81 | 1.183.283,98 | |
| | | 292.760.092,99 | 280.692.826,04 | |

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

Geschäftsjahr in € Vorjahr in €

| | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus Bewirtschaftungstätigkeit | 35.468.850,78 | | 34.523.714,82 |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 171.877,21 | 35.640.727,99 | 124.010,33 |
| 2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen | | 855.591,80 | 64.021,31 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | | 1.489.414,52 | 740.526,22 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit | 20.957.150,19 | | 19.515.349,45 |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 6.396.452,10 | 27.353.602,29 | 5.965.674,66 |
| 5. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 117.823,60 | | 118.382,05 |
| b) Soziale Abgaben | 31.186,29 | 149.009,89 | 31.174,12 |
| 6. Abschreibungen auf Sachanlagen | | 4.213.379,79 | 4.017.434,20 |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 577.723,92 | 525.674,37 |
| 8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | | | |
| | 11,35 | | 5,26 |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 59.475,88 | 59.487,23 | 98.483,13 |
| davon aus verbundenen Unternehmen: 58.750,00 € | | | (69.883,33) |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 3.358.578,99 | 2.810.401,71 |
| 11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 16.785,05 | 5.201,67 |
| 12. Ergebnis nach Steuern | | 2.376.141,61 | 2.561.468,84 |
| 13. Jahresüberschuss | | 2.376.141,61 | 2.561.468,84 |
| 14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen | | 1.740.000,00 | 1.970.000,00 |
| 15. Bilanzgewinn | | 636.141,61 | 591.468,84 |

2024

650

Mieter*innen füllten unser Kreuzworträtsel aus

14

Schülerpraktika

17.500

verteilte Gummibärchen

128.841 km

Für euch immer in Bewegung.

(gefahrte km im Jahr mit unseren Dienstfahrzeugen)

35.360

Tassen Kaffee für unsere Mitarbeiter*innen



ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024 ALLGEMEINE **ANGABEN**

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

DIE GLIEDERUNG DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG entspricht der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet. Durch die Anwendung der aktuellen Verordnung ergeben sich Änderungen bei der Postenbezeichnung/-aufteilung. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend zugeordnet. Die Posten wurden über das Gliederungsschema der JAbschlWUV hinaus nach § 265 Abs. 5 und Abs. 6, § 268 Abs. 1 bzw. § 337 Abs. 1 bis 3 HGB erweitert bzw. angepasst.





2 ANGABEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZEN

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 894,0 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 mithilfe 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 Umfanges 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 Vorjahres | Einstellungen aus Bilanz- gewinn des Vorjahres | Einstellung aus Jahresüber- schuss des Geschäftsjahres | Bestand am Ende des Geschäftsjahres |
|-------------------------------|--|---|---|---|
| | T€ | T€ | T€ | T€ |
| Gesetzliche Rücklage | 9.242,5 | 0,0 | 240,0 | 9.482,5 |
| Bauerneuerungs- rücklage | 43.985,9 | 0,0 | 1.000,0 | 44.985,9 |
| Andere Ergebnis- rücklagen | 35.597,1 | 68,7 | 500,0 | 36.165,8 |

IN DEN SONSTIGEN RÜCKSTELLUNGEN sind Beträge für Prüfungskosten von 57,0 T€ und Rückstellung für erbrachte Bau- und Instandhaltungsleistungen von 1.370,0 T€ enthalten.

Die im Vorjahr ausgewiesene Rückstellung für die Sanierungsverpflichtung im Rahmen des Grundstücksankaufes in Lünen, Lange Str. 100 (439,5 T€), wurde im Geschäftsjahr in voller Höhe in Anspruch genommen. Für die mögliche Inanspruchnahme von CO₂-Steuern durch Mieter im Rahmen des CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes wurde eine Rückstellung von 25,0 T€ (Vorjahr: 30,0 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)



ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN in €

| Posten | 01.01.2024 | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen | Zuschreibungen | 31.12.2024 |
|--|-----------------------|----------------------|-------------------|--------------------|----------------|-----------------------|
| A. SACHANLAGEN | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 327.339.646,97 | 8.348.762,90 | 765.563,12 | 0,00 | 0,00 | 334.922.846,75 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 70.999,14 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 70.999,14 |
| Grundstücke ohne Bauten | 945.887,72 | 13.305,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 959.192,72 |
| Grundstücke mit Rechten Dritter | 7,65 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 7,65 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 337.383,43 | 70.268,77 | 0,00 | + 89.143,97 | 0,00 | 496.796,17 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 12,24 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 12,24 |
| Anlagen im Bau | 6.123.579,70 | 9.621.964,66 | 0,00 | -89.143,97 | 0,00 | 15.656.400,39 |
| Bauvorbereitungskosten | 219.019,00 | 98.663,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 317.682,50 |
| B. FINANZANLAGEN | | | | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 29.974.823,94 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 29.974.823,94 |
| Andere Finanzanlagen | 268,76 | 8,36 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 277,12 |
| | <u>365.011.628,55</u> | <u>18.152.973,19</u> | <u>765.563,12</u> | <u>+ 89.143,97</u> | <u>0,00</u> | <u>382.399.038,62</u> |

KUMULIERTE ABSCHREIBUNG in €

| Posten | 01.01.2024 | Abschreibungen Geschäftsjahr | Änderung i. Zshg. mit Zugängen | Änderung i. Zshg. mit Abgängen | Änderung i. Zshg. mit Umbuchungen | Zuschreibungen | 31.12.2024 | Buchwert am 31.12.2024 | Buchwert am 31.12.2023 |
|--|-----------------------|---------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---|----------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| A. SACHANLAGEN | | | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 112.022.055,76 | 4.190.888,59 | 0,00 | 127.721,13 | 0,00 | 0,00 | 116.085.223,22 | 218.837.623,53 | 215.317.591,21 |
| 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 | 959.192,72 | 945.887,72 |
| 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 | 19.518,09 | 22.491,20 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 42.009,29 | 454.786,88 | 317.865,34 |
| 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 | 15.656.400,39 | 6.123.579,70 |
| Bauvorbereitungskosten | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 317.682,50 | 219.019,00 |
| 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 | 277,12 | 268,76 |
| | <u>112.097.111,11</u> | <u>4.213.379,79</u> | <u>0,00</u> | <u>127.721,13</u> | <u>0,00</u> | <u>0,00</u> | <u>116.182.769,77</u> | <u>266.216.268,85</u> | <u>252.914.517,44</u> |

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

31. DEZEMBER 2024 UND DANACH
BAUVEREIN ZU LÜNEN EG

| Posten in € | 31.12.2024 (Vorjahr) | <= 1 Jahr (Vorjahr) | > 1 Jahr (Vorjahr) | davon 1–5 Jahre (Vorjahr) | davon > 5 Jahre (Vorjahr) | gesichert (Art der Sicherung) |
|---|--|--|--|--|--|----------------------------------|
| 1. Anleihen | 2.154.510,38 (2.165.522,27) | 434.517,62 (1.320.063,59) | 1.719.992,76 (845.458,68) | 1.719.992,76 (845.458,68) | 0,00 (0,00) | |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 163.169.632,58 (153.070.093,49) | 8.481.341,16 (6.294.241,54) | 154.688.291,42 (146.775.851,95) | 38.001.395,39 (35.493.930,67) | 116.686.896,03 (111.281.921,28) | 163.169.632,58 (GPR) |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 1.228.172,45 (1.288.608,69) | 58.530,61 (413.257,41) | 1.169.641,84 (875.351,28) | 257.821,45 (92.189,99) | 911.820,39 (783.161,29) | 1.228.172,45 (GPR) |
| 4. Erhaltene Anzahlungen | 13.101.103,66 (12.914.610,59) | 13.101.103,66 (12.914.610,59) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | | | | | |
| a) Verbindlichkeiten aus Vermietung | 477.775,06 (511.943,05) | 477.775,06 (511.943,05) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 1.264.020,57 (1.758.695,17) | 1.264.020,57 (1.758.695,17) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 2.497.958,44 (1.165.219,94) | 2.497.958,44 (1.070.219,94) | 95.000,00 (95.000,00) | 95.000,00 (95.000,00) | 0,00 (0,00) | |
| 7. Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern | 4.571.958,66 (4.422.771,83) | 63.521,84 (35.002,51) | 4.387.769,32 (4.387.769,32) | 4.429.185,04 (4.387.769,32) | 0,00 (0,00) | |
| 8. Sonstige Verbindlichkeiten | 6.874,62 (4.248,21) | 6.874,62 (4.248,21) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| Summe | 188.472.006,42 (177.301.713,24) | 26.385.643,58 (24.322.282,01) | 162.060.695,34 (152.979.431,23) | 44.503.394,64 (40.914.348,66) | 117.598.716,42 (112.065.082,57) | 164.397.805,03 |

(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.

| Nr. | Grundgeschäft | | abgesichertes Risiko | | | | Zeitwert 31.12.2024 T€ | Ermittlungsmethode | |
|-----|---------------------------------------|--------|----------------------|--------|---------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------|
| | Art | T€ | Art | T€ | Sicherungs- instrument | Bewertungs- einheit | | | Wirksam- keit |
| 1. | variabel verzinsliches Darlehen | 4.700 | Zins- änderung | 4.700 | 2-Phasen- Swap | Micro- hedge | zu 100%* | 277,7 | Modelle* |
| 2. | variabel verzinsliches Darlehen | 2.394 | Zins- änderung | 2.394 | 2-Phasen- Swap | Micro- hedge | zu 100%* | 117,5 | Modelle* |
| 3. | variabel verzinsliches Darlehen | 1.320 | Zins- änderung | 1.320 | 2-Phasen- Swap | Micro- hedge | zu 100%* | 94,4 | Modelle* |
| 4. | variabel verzinsliches Darlehen | 1.197 | Zins- änderung | 1.197 | 2-Phasen- Swap | Micro- hedge | zu 100%* | 58,0 | Modelle* |
| 5. | variabel verzinsliches Darlehen | 1.496 | Zins- änderung | 1.496 | 2-Phasen- Swap | Micro- hedge | zu 100%* | 61,9 | Modelle* |
| 6. | variabel verzinsliches Darlehen | 1.650 | Zins- änderung | 1.650 | 2-Phasen- Swap | Micro- hedge | zu 100%* | 103,1 | Modelle* |
| 7. | variabel verzinsliches Darlehen | 2.000 | Zins- änderung | 2.000 | Swap mit Cap/Floor | Micro- hedge | zu 100%* | 507,6 | Modelle* |
| 8. | variabel verzinsliches Darlehen | 12.300 | Zins- änderung | 12.300 | Swap mit Cap/Floor | Micro- hedge | zu 100%* | -1.885,1 | 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 30,0 T€ (Vorjahr: 0,0 T€) sowie Erträge aus Anlagenverkäufen von 182,1 T€ (Vorjahr: 0,0 T€) enthalten.

AUS DER BILANZ NICHT ERSICHTLICHE HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

| | Geschäfts- jahr in T€ | Vorjahr in T€ | davon gegenüber verbundenen Unternehmen in T€ | |
|---|--------------------------|------------------|--|---------|
| | | | Geschäftsjahr | Vorjahr |
| grundpfandrechtliche Verpflichtungen | 1.930 | 2.031 | 1.930 | 2.031 |
| Rahmenkreditvertrag mit der Volksbank eG | 6.946 | 7.674 | 6.946 | 7.147 |
| Schuldrechtliche Mitverpflichtung für die GbR Rathaus Lünen | 1.460 | 1.820 | 0 | 0 |
| übernommene Mithaftung gegenüber Banken für Darlehen der Bauverein zu Lünen Bau- u. Verwaltungs GmbH | 9.993 | 10.963 | 9.993 | 10.963 |
| übernommene Mithaftung gegenüber Banken für Darlehen der Bauverein zu Lünen Bewirtschaftungs GmbH | 49.883 | 52.807 | 49.883 | 52.807 |

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. Enkelinnen GmbH's 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.

MITARBEITER*INNEN ■ Im Geschäftsjahr wurden 25 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 16.249 T€ anfallen. Diesen stehen noch zu valutierende zugesagte Finanzierungsmittel von 19.333 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 7.289,7 T€ in Rechnung gestellt worden.

MITGLIEDERBEWEGUNG, GESCHÄFTSGUTHABEN

| | Mitglieder | Anteile |
|--|------------|---------|
| Bestand am Anfang des Geschäftsjahres | 7.828 | 16.555 |
| Zugang | 374 | 726 |
| Abgang | 403 | 839 |
| Bestand am Schluss des Geschäftsjahres | 7.799 | 16.442 |

Die Guthaben der verbleibenden Mitglieder verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um 57.141,28 €.

VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS ■ Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 2.376.141,61 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung folgende Rücklagen einzustellen:

| | |
|---|----------------|
| 1. Einstellung in gesetzliche Rücklagen | 240.000,00 € |
| 2. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklagen | 1.000.000,00 € |
| 3. Einstellung in andere Ergebnissrücklagen | 500.000,00 € |

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

| | |
|--|--------------|
| Zahlung einer Höchstdividende nach Satzung | 530.019,22 € |
| Einstellung in andere Ergebnissrücklagen | 106.122,39 € |

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 127,8 T€ (Vorjahr: 166,9 T€) sowie Verbindlichkeiten gegenüber der Bauverein zu Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH von 2.401,4 T€ (Vorjahr: 1.068,7 T€). Verbindlichkeiten gegenüber der Bauverein zu Lünen Beteiligungs GmbH betreffen Inhaberschuldverschreibungen von 96,6 T€ (Vorjahr: 96,5 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 0,0 T€ (Vorjahr: 1.800,0 T€) gewährt, welche unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen ausgewiesen werden.



SONSTIGE ANGABEN

GEMÄß BESCHLUSS der Vertreterversammlung der Bauverein zu Lünen eG entfällt eine Gesamtvergütung für den Aufsichtsrat auf die Genossenschaft von 3,9 T€.



6 BETEILIGUNGSVERHÄLTNISSE

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 32.748,2 T€, das Geschäftsjahr 2024 wurde mit einem Jahresüberschuss von 573,5 T€ abgeschlossen.

AUFSICHTSRAT

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

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

VORSTAND

| | | |
|---|----------------|--------------|
| Andreas Zaremba ■ Geschäftsführer ■ Vorsitzender | bis 30.09.2024 | hauptamtlich |
| Carsten Unterberg ■ Geschäftsführer | | hauptamtlich |
| Stephan Heupel ■ Geschäftsführer | ab 01.01.2025 | 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 2025 ■ Die Geschäftsführung



Unterberg



Heupel



Schlüter

GENOSSENSCHAFTLICHE UNTERNEHMENS-GRUPPE BAUVEREIN ZU LÜNEN

KONZERN LAGEBERICHT 2024

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | Gegenstand des Konzerns | 75 |
| 2. | Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen..... | 76 |
| 3. | Geschäftsverlauf..... | 78 |
| 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 |





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. Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern in Lünen sowie im näheren Umfeld.





GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

RAHMENBEDINGUNGEN ■ Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft.

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4% zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8% noch etwas stärker ab als im verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden.

Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-17%). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten.

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung aber vergleichsweise gut, scheint aber im Jahresverlauf einen vorläufigen Höchststand überschritten zu haben. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2024 von durchschnittlich 46,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+0,2%) übertroffen. Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) 2024 im zweiten Jahr in Folge gestiegen. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren in Deutschland 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, 178.000 oder 7% mehr als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote nahm um 0,3 Prozentpunkte zu und belief sich 2024 auf 6,0%.

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 und den Verkauf von Wohnimmobilien. Derzeit übersteigt die Nachfrage das Mietwohnungsangebot in der Region. Es ist daher davon auszugehen, dass das Leerstandsrisiko dauerhaft gering bleiben wird und ein gewisses Marktumfeld für Bau- und Verkaufsmaßnahmen im Wohnimmobilienbereich vorliegt.

DIE ENTWICKLUNG DER EINWOHNER*INNENZAHL in Lünen zeigt in den letzten 10 Jahren eine gleichbleibende Tendenz. Das Statistische Landesamt von Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) hat für die Stadt Lünen 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 der Stadt Lünen in diesem Zeitraum voraussichtlich um ca. 3,4% fallen wird. Eine deutlich geringere Abnahme wird in Dortmund erwartet, wonach die Bevölkerung im gleichen Zeitraum um ca. 0,6% fallen wird. Durch die Nähe zum Großraum Dortmund und dem aktuellen Wohnraumbedarf wird das Gebiet, auf dem die genossenschaftliche Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen 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 2024 zeigt die nachfolgende Tabelle:

| | Wohnungen | Garagen/ Einstellplätze | Gewerbliche Einheiten | Häuser |
|-----------------------|-----------|----------------------------|--------------------------|--------|
| Bestand am 31.12.2023 | 5.556 | 4.017 | 179 | 883 |
| Zugang 2024 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Abgang 2024 | 6 | 6 | 1 | 3 |
| Bestand am 31.12.2024 | 5.550 | 4.011 | 178 | 880 |

DER ÜBERWIEGENDE TEIL des Bestands befindet sich in Lünen. Der Abgang betrifft den Verkauf von vier Wohnungen in Selm, Kreuzkampswiese 30, sowie den Verkauf von einem Haus in Lünen, Ulmenstraße 7a, mit zwei Wohnungen und den Verkauf einer gewerblichen Praxis in Lünen, Kurt-Schumacher-Straße 12.

Von den 5.550 Wohnungen sind 909 Wohnungen öffentlich gefördert.

KLIMASTRATEGIE ■ Die genossenschaftliche Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen hat erstmals auf der Datenbasis für das Jahr 2020 eine Emissionsbilanz erstellt. Neben den Wohngebäuden wurden auch gewerbliche Immobilien sowie die eigenen Geschäftsgebäude und der Fuhrpark einbezogen, so dass eine vollständige Unternehmensbilanz (Corporate Carbon Footprint) erstellt werden konnte. Die Aktualisierung erfolgt jährlich, so auch für das Jahr 2023. 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 2023 auf 12.914 t/CO₂äq (Vorjahr: 13.144 t/CO₂äq). Bezogen auf den Wohnimmobilienbestand ergibt sich klimabereinigt ein Wert von 33,4 kg CO₂äq/m² Wohnfläche im Jahr (Vorjahr: 34,1 kg CO₂äq/m²). Die verringerten Emissionen sind im Wesentlichen auf die Sanierungstätigkeit im Bestand zurückzuführen.

NEUBAUTÄTIGKEIT ■ Das Jahr 2024 war geprägt von umfangreichen Neubaumaßnahmen. Im Baugebiet in Lünen, Lange Str. 100, wurde der Bau von fünf Häusern mit insgesamt 61 Wohnungen (5.144 m² vermietbare Fläche), fortgesetzt.

In diesem Baugebiet wurde ebenfalls mit dem Bau eines Wohn- und Geschäftshauses begonnen. Die Nutzfläche beträgt ca. 3.587 m². In diesem Gebäude wird künftig die Verwaltung der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen untergebracht. Daneben werden weitere Flächen fremdvermietet.

Bei dem bestandsersetzenden Neubau in Dortmund-Bövinghausen wurde der Bau des zweiten Bauabschnittes begonnen und im Jahr 2024 fortgesetzt. Die Fertigstellung von 22 Wohnungen und 19 Stellplätzen erfolgt voraussichtlich im Frühjahr 2025.

MODERNISIERUNG/INSTANDHALTUNG ■ Das abgelaufene Geschäftsjahr 2024 war geprägt durch eine umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit, bei der die 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 Klimaneutralität 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.

Umfassende energetische Modernisierungen der Objekte in Lünen, Schachtweg 27–31 und Schachtweg 43, 45, 47 sowie in Bönen, Hellweg 44–47, 48–51 wurden durchgeführt. Insgesamt wurden vier 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 inklusive der Außenanlagen erfolgt Anfang 2025.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden als Aufwand für Instandhaltungskosten 20,26 EUR/m² (Vorjahr: 20,84 EUR/m²) erfasst.

Wasserfläche

Lange Straße 100



890 m³

Volumen Wasserfläche



1.315 m²

Gesamtgröße der Wasserfläche



ca. 942 m²

Bodenfilter + Hydrobotanik

1,25 m

maximale Tiefe der Teichanlage

501,08 t



Stahl in Wänden+Decken+Bodenplatte

2024



VERMIETUNG ■ Im Jahr 2024 betrug die Fluktuationsquote 6,52% (Vorjahr 7,31%) 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 31.12.2024 insgesamt lediglich ca. 2,1% (Vorjahr: ca. 2,0%). 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 5,64 €/m² im Monat (Vorjahr 5,63 €/m²).

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 98,5 T€ (Vorjahr: 542,0 T€) an Mietforderungen abgeschrieben.

BEWIRTSCHAFTUNG VON PARKHÄUSERN ■ Die Bauverein zu Lünen Bau- und Verwaltungs- GmbH bewirtschaftet drei Parkhäuser in der Innenstadt von Lünen mit insgesamt 1.193 Stellplätzen. Insgesamt erbringen alle Parkhäuser zusammen einen Deckungsbeitrag von 211,8 T€ (Vorjahr: -94,7 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 | 2024 | 2024 | 2023 | 2023 | Veränderung |
|---|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| | T€ | % | T€ | % | |
| Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit | 47.592 | 93,7 | 46.261 | 94,7 | 1.331 |
| Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken | 0 | 0 | 375 | 0,8 | -375 |
| Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit | 184 | 0,4 | 120 | 0,2 | 64 |
| Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen | 140 | 0,3 | 253 | 0,5 | -113 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | 448 | 0,9 | 328 | 0,7 | 120 |
| Bestandsveränderungen | 862 | 1,7 | 506 | 1,0 | 356 |
| Gesamtleistung | 49.226 | 97,0 | 47.843 | 97,9 | 1.383 |
| Andere betriebliche Erträge | 1.585 | 3,0 | 1.032 | 2,1 | 553 |
| Betriebsleistung | 50.811 | 100,0 | 48.875 | 100,0 | 1.936 |
| Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen | 24.315 | 47,9 | 23.445 | 48,0 | 870 |
| Personalaufwand | 6.379 | 12,5 | 6.249 | 12,8 | 130 |
| Abschreibungen | 8.822 | 17,4 | 8.691 | 17,8 | 131 |
| Andere betriebliche Aufwendungen | 2.714 | 5,3 | 3.068 | 6,3 | -354 |
| Zinsaufwand | 4.716 | 9,3 | 4.354 | 8,9 | 362 |
| Aufwendungen für die Betriebsleistung | 46.946 | 92,4 | 45.807 | 93,8 | 1.139 |
| Betriebsergebnis | 3.865 | 7,6 | 3.068 | 6,2 | 797 |
| Beteiligungs- und Finanzergebnis | -108 | | 70 | | -178 |
| Neutrales Ergebnis | 285 | | 8.268 | | -7.983 |
| Ergebnis vor Ertragssteuern | 4.042 | | 11.406 | | -7.364 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 255 | | 291 | | -36 |
| Jahresüberschuss | 3.787 | | 11.115 | | -7.328 |

Die Vorjahreszahlen wurden geringfügig angepasst.

DAS BETRIEBSERGEBNIS ist fast ausschließlich im Bereich der Bewirtschaftungstätigkeit entstanden. Die Umsatzerlöse aus Sollmieten betragen im Geschäftsjahr 33.529 T€ (Vorjahr: 33.228 T€). Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf den Erstbezug von Neubauten im Vorjahr sowie auf Anpassungen bei Mieterwechseln und nach Modernisierung zurückzuführen. Belastungen waren auch 2024 durch Wohnungswechsel zu verzeichnen. Bei den Erlösschmälerungen wirken sich auch die gewollten Leerstände aufgrund von Modernisierungs- und Abrissmaßnahmen aus.

Die anderen betrieblichen Erträge sind durch Versicherungserstattungen geprägt.

DIE AUFWENDUNGEN aus der Bewirtschaftungstätigkeit beinhalten neben angefallenen Betriebskosten, Aufwendungen für die Instandhaltung in Höhe von 8.417 T€ (Vorjahr: 8.673 T€). Die Kosten der umfassenden energetischen Sanierungsmaßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität in 2045 wurden als nachträgliche Herstellungskosten beim Gebäude aktiviert. Die Personalkosten sind geprägt durch eine Steigerung, bedingt durch die tarifliche Anpassung. Gegenläufig ausgewirkt haben sich die Aufwendungen für die Altersversorgung aufgrund der Anpassung des Abzinsungsfaktors.

Durch den Verkauf der Objekte in Selm, Kreuzkampswiese 30, und Lünen, Ulmenstraße 7a, sowie der ärztlichen Praxis in Lünen, Kurt-Schumacher-Straße 12, konnten Buchwertgewinne von 348 T€ erzielt werden, die im neutralen Ergebnis gezeigt werden.

DER KONZERN hat mit einem Jahresüberschuss von 3.787 T€ die Prognose von 2.646 T€ übertroffen, weil Erträge aus Anlagenabgängen (348 T€) das Ergebnis positiv beeinflussten. Darüber hinaus konnten Einsparungen bei den Instandhaltungsaufwendungen gegenüber der Planung erreicht werden.

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

| | 2024 T€ | 2023 T€ | Veränderung |
|--|-------------|------------|-------------|
| Zinserträge | 172 | 252 | -80 |
| Erträge aus Beteiligungen u. a. Wertpapieren | 264 | 236 | 28 |
| Erträge | 436 | 488 | -52 |
| Zinsen/Inhaberschuldverschreibungen | 42 | 19 | 23 |
| Zinsen nicht ausgezahlte Dividende | 87 | 84 | 3 |
| Aufzinsung Pensionsrückstellungen u. a. | 240 | 228 | 12 |
| sonstige Zinsaufwendungen | 175 | 87 | 88 |
| Aufwendungen | 544 | 418 | 126 |
| Ergebnis: | -108 | 70 | -178 |

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

| | 2024 T€ | 2023 T€ | Veränderung |
|---------------------------------------|------------|--------------|---------------|
| Erträge aus Anlageverkäufen | 348 | 8.181 | -7.833 |
| Ausbuchung von Verbindlichkeiten | 44 | 30 | 14 |
| Auflösung von Rückstellungen | 36 | 102 | -66 |
| Sonstiges | 24 | 55 | -31 |
| Erträge | 452 | 8.379 | -7.927 |
| Abschreibungen auf andere Forderungen | 163 | 61 | 102 |
| Verluste aus Anlagenverkäufen | 4 | 0 | 4 |
| Aufwendungen für frühere Jahre | 0 | 50 | -56 |
| Aufwendungen | 167 | 111 | 56 |
| Ergebnis: | 285 | 8.268 | -7.983 |



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€ | Veränderung T€ |
|---|---------------------|----------------|-------------------|
| Anlagevermögen | | | |
| langfristig | | | |
| Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände | 354.367 | 345.065 | 9.302 |
| Finanzanlagen | 1.933 | 1.760 | 173 |
| | 356.300 | 346.825 | 9.475 |
| Umlaufvermögen einschl. RAP | | | |
| lang- und mittelfristig | | | |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 81 | 95 | -14 |
| Flüssige Mittel (Festgelder) | 4.000 | 9.300 | -5.300 |
| | 4.081 | 9.395 | -5.314 |
| kurzfristig | | | |
| Unfertige Leistungen u. a. Vorräte | 14.816 | 16.162 | -1.346 |
| Flüssige Mittel | 3.780 | 4.398 | -618 |
| Übrige Aktiva | 1.577 | 1.662 | -85 |
| | 20.173 | 22.222 | -2.049 |
| Bilanzsumme | 380.554 | 378.442 | 2.112 |

| Kapitalstruktur | Geschäftsjahr T€ | Vorjahr T€ | Veränderung T€ |
|---|---------------------|----------------|-------------------|
| Eigenkapital | | | |
| langfristig | | | |
| Geschäftsguthaben der verbl. Mitglieder | 9.839 | 9.896 | -57 |
| Ergebnisrücklagen/Bilanzgewinn | 91.912 | 88.653 | 3.259 |
| | 101.751 | 98.549 | 3.202 |
| kurzfristig | | | |
| Geschäftsg. aussch. Mitglieder und gekündigte Anteile | 407 | 402 | 5 |
| Bilanzgewinn | 144 | 139 | 5 |
| | 551 | 541 | 10 |
| Fremdkapital einschl. RAP | | | |
| lang- und mittelfristig | | | |
| Rückstellungen | 13.325 | 13.306 | 19 |
| Verbindlichkeiten | 240.593 | 239.472 | 1.121 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 1.544 | 1.385 | 159 |
| | 255.462 | 254.163 | 1.299 |
| kurzfristig | | | |
| Rückstellungen | 2.835 | 3.926 | -1.091 |
| Erhaltene Anzahlungen | 15.565 | 16.751 | -1.186 |
| Übrige Verbindlichkeiten und RAP | 4.390 | 4.512 | -122 |
| | 22.790 | 25.189 | -2.399 |
| Bilanzsumme | 380.554 | 378.442 | 2.112 |

DIE BILANZSUMME hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.112 T€ auf einen Wert von 380.554 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenständen standen den Investitionen von 17.089 T€ Buchwertabgänge von 945 T€, Tilgungszuschüsse von 231 T€ sowie planmäßige Abschreibungen von 8.822 T€ gegenüber.

BEI DEN FINANZANLAGEN handelt es sich zum größten Teil um die Beteiligung an der GbR Rathaus Lünen. Unter den unfertigen Leistungen mit 14.492 T€ werden gegenüber den Mieterinnen und Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich maßgeblich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses um 3.202 T€ auf 101.751 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 26,7% im Vergleich zum Vorjahr mit 26,0%.

DIE LANGFRISTIGEN RÜCKSTELLUNGEN betreffen Pensionen.

DIE VERBINDLICHKEITEN aus der Dauerfinanzierung erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.041 T€. Diese Veränderung ist maßgeblich mit der Neuvaluierung von 17.287 T€ im Rahmen von Unternehmens- und Objektfinanzierungsmitteln für Neubauten und Tilgungen von 15.818 T€ sowie gewährten Tilgungsnachlässen von 429 T€ verbunden.



4.3 FINANZLAGE

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2024 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

| | Geschäftsjahr T€ | Vorjahr T€ | Veränderung T€ |
|--|---------------------|---------------|-------------------|
| Stichtagsliquidität | | | |
| Langfristiger Bereich | | | |
| Vermögenswerte | 360.300 | 356.125 | 4.175 |
| Finanzierungsmittel | 357.213 | 352.712 | 4.501 |
| | -3.087 | -3.413 | 326 |
| Mittelfristiger Bereich | | | |
| Vermögenswerte | 81 | 95 | -14 |
| Finanzierungsmittel | 0 | 0 | 0 |
| | -81 | -95 | 14 |
| Unterdeckung | -3.168 | -3.508 | -340 |
| Kurzfristiger Bereich | | | |
| Finanzmittelbestand (flüssige Mittel) | 3.780 | 4.398 | -618 |
| Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände | 16.393 | 17.824 | -1.431 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | 23.341 | 25.730 | -2.389 |
| Nettogeldbedarf | -3.168 | -3.508 | 340 |

DAS VORHANDENE FESTGELD (4.000 T€; Vorjahr: 9.300 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 2024 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 5.444 T€ zur Verfügung.

FÜR DIE LAUFENDE BAUMAßNAHME der Wohngebäude in Lünen, Lange Str. 100, wurden als wesentliche Finanzierungsmaßnahme Darlehen in Höhe von insgesamt 20.300 T€ aufgenommen, von denen zum Bilanzstichtag 5.120 T€ valuiert waren. Für das im Bau befindliche Wohn- und Geschäftshaus in Lünen, Lange Str. 100, wurden Darlehen in Höhe von 9.500 T€ aufgenommen, die zum Bilanzstichtag nicht valuiert 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 in Höhe von 1.500 T€ valuiert waren. Für im laufenden Geschäftsjahr durchgeführte energetische Sanierungen wurden Darlehen in Höhe von 10.080 T€ valuiert.

| | 2024 T€ | 2023 T€ |
|---|------------|------------|
| Cashflow | | |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 13.761 | 16.605 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | -16.302 | -1.560 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | -3.461 | -13.079 |

4.4 LEISTUNGSINDIKATOREN

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

| | in | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|---|-------|--------|-------|
| Eigenkapitalquote | % | 26,7 | 26,0 | 23,3 |
| Eigenkapitalrentabilität | % | 3,72 | 11,29 | 6,13 |
| Gesamtkapitalrentabilität | % | 2,31 | 2,94 | 2,72 |
| Durchschnittliche Wohnungsmiete | € p.m./m ² | 5,64 | 5,63 | 5,58 |
| Durchschnittliche Instandhaltungskosten | € p.m./m ² | 20,26 | 18,22 | 13,30 |
| Fluktuationsquote | % | 6,52 | 7,31 | 10,01 |
| Leerstandsquote am Bilanzstichtag | % | 2,1 | 2,0 | 1,9 |
| Jahresergebnis | T€ | 3.787 | 11.115 | 5.411 |
| Emissionen Wohnungsbestand Unternehmensgruppe (Scope 1, 2 und 3.3) | kg CO ₂ äq/m ² | | | |
| klimabereinigt | Wfl. | n.n | 33,4 | 34,1 |

1. Juli 1952



Unser längster
aktiver Mietvertrag 



2024

 **369** bearbeitete
Versicherungsfälle

720 durchgeführte
Wohnungsbesichtigungen 

 **7.330** Mietverträge 

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 genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems.

RISIKOANALYSE ■ Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,0% bis 0,8%. Im Jahresmittel 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 0,4% wachsen. Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würden die Zentralbanken zwingen die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum. Dies hätte auch Einfluss auf die Finanzkraft der Kundinnen und Kunden der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen.

Um die starken Schwankungen der Energiepreise abzufedern, wird die benötigte Energie über Kontingente, die zu unterschiedlichen Terminen eingekauft werden, gedeckt. Dadurch kann gewährleistet werden, dass der durchschnittliche Jahresmarktpreis für Energie mit unseren Mietern*innen über die Betriebskosten abgerechnet werden.

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4% zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8% noch etwas stärker ab als im verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden.

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. 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 Genossenschaft bewirtschafteten Quartiere und belegen, dass sich die Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur nicht spürbar auf diese Gebiete auswirkten. Das mangelnde Angebot an verfügbarem 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 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 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 auch auf die Entwicklung der Parkhäuser. Insgesamt erzielen die bewirtschafteten Parkhäuser erstmals positive Deckungsbeiträge. Diese resultieren aus der Steigerung der Umsatzerlöse bei den Kurzzeitparkern. Abschreibungen, die mit 3% bzw. 4% auf die ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten erfolgten, wurden dabei berücksichtigt.

Die Parkhäuser haben einen Deckungsbeitrag von 211,8 T€ (Vorjahr: -92,7 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 wurde bereits in den Jahresabschlüssen für 2020 und 2021 eine Rückstellung für Verfahrenskosten gebildet. Ebenso wurde eine Rückstellung für die Beseitigung der Schäden gebildet. Nach Abschluss des Beweissicherungsverfahrens in 2024 wurde Klage gegen den beauftragten Fachingenieur erhoben. Im April 2025 ist ein Gutetermin durch das Gericht anberaumt worden.

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 abzuschützen. 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 Investitionskosten-Controlling und der Prüfung von realisierbaren Marktmieten.



AKTUELLE BAUMABNAHMEN 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 Klimaneutralität im Jahr 2045 werden zukünftig noch mehr Investitionen in den Bestand der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen 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 der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen. Ein wichtiger Bestandteil hierzu, ist die Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung.

Auch die begrenzten Marktkapazitäten in den Bereichen 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 der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen wird seit vielen Jahren kontinuierlich den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend nachfragegerecht angepasst und verbessert.

DIE DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG mit der entsprechenden Nachfrage nach senioren-gerechten 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 Klimaneutralität 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 die Kunden der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe, 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 PROGNOSEBERICHT

DEUTSCHLAND HAT SICH GESETZLICH VERPFLICHTET, bis 2045 klimaneutral zu werden und verbindliche Zwischenziele auf dem Weg dahin definiert. Deutschland soll die Emissionen bis 2030 um mindestens 65% im Vergleich zu 1990 senken. Für die gesamte EU wurde das verbindliche Reduktionsziel von mindestens 55% bis 2030 beschlossen. Inwieweit sich durch die neugewählte Bundesregierung hier Änderungen ergeben, ist auf Grund der laufenden Koalitionsverhandlungen zum Zeitpunkt der Berichtserstellung, noch nicht absehbar. Aus den Parteiprogrammen der möglichen Regierungsparteien sind jedoch keine gravierenden Änderungen ersichtlich, so dass grundsätzlich keine Zielabweichung zu erwarten ist.

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 Emissionen aus der Bewirtschaftung der Gebäude und damit der Schutz der Umwelt. Das Ziel der Klimaneutralität 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. Hierzu konnte in Abstimmung mit der lokalen Politik und der städtischen Verwaltung für das Gebiet in Lünen, Schillstraße, die Frage des Baurechtes geklärt werden. Eine Bebauung nach § 34 BauGB ist möglich. Ein Bauantrag für ein erstes Gebäude soll in 2025 gestellt werden. Die Gesamtmaßnahme steht in hoher Abhängigkeit der Finanzierungsmöglichkeiten, insbesondere der öffentlichen Förderung. Die Umsetzung der Gesamtmaßnahme wird sich über mehrere Jahre erstrecken.

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.

DIE SICH VERÄNDERNDE 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.

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, der auskömmlichen Ertragslage, der geplanten Bautätigkeit, der realisierbaren Transformation in einen klimaneutralen Bestand sowie der Modernisierung und Beschleunigung der Prozessabläufe steht einer zu erwartenden guten Entwicklung des Konzerns Bauverein zu Lünen nichts im Wege.

Der Vorstand hat mit Stand November 2024 für das Geschäftsjahr 2025 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen und einer unveränderten Vermietungssituation – ein Ergebnis von ca. 1.933 T€ erwarten lässt. Dabei wurde die Umlage des CO₂-Preises für den Konzern gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (327 T€) bewertet.

DER GEPLANTE JAHRESÜBERSCHUSS des Konzerns für das Jahr 2025 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

| | Plan 2025 |
|--|------------------|
| Umsatzerlöse aus Mieten | 34.194 T€ |
| Umsatzerlöse aus Verkauf von bebauten Grundstücken | 0 T€ |
| Instandhaltungsaufwendungen | 9.120 T€ |
| Personalaufwendungen | 7.228 T€ |
| Abschreibungen | 9.068 T€ |
| Zinsaufwendungen | 5.155 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 2025 ■ Der Vorstand

Unterberg

Heupel

Schlüter

AKTIVA

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

| | Geschäftsjahr in € | | Vorjahr in € | |
|---|--------------------|----------------|----------------|------------|
| A. ANLAGEVERMÖGEN | | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | |
| Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | | 160.239,74 | | 176.377,85 |
| II. Sachanlagen | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 232.340.199,67 | | 229.452.686,94 | |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 101.448.079,09 | | 105.041.031,46 | |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 1.122.083,79 | | 2.509.205,18 | |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen | 720.761,46 | | 573.740,02 | |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 717.434,71 | | 673.140,34 | |
| 6. Anlagen im Bau | 17.536.014,92 | | 6.051.952,49 | |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 322.082,17 | | 586.366,44 | |
| 8. Geleistete Anzahlungen | 0,00 | 354.206.655,81 | 0,00 | |
| III. Finanzanlagen | | | | |
| 1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen | 1.706.692,72 | | 1.549.685,61 | |
| 2. Andere Beteiligungen | 0,51 | | 0,51 | |
| 3. Andere Finanzanlagen | 1.677,12 | | 1.668,76 | |
| 4. Sonstige Ausleihungen | 224.352,14 | 1.932.722,49 | 209.498,31 | |
| Anlagevermögen insgesamt | | 356.299.618,04 | 346.825.353,91 | |
| B. UMLAUFVERMÖGEN | | | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | 14.492.048,67 | | 15.611.728,54 | |
| 2. Andere Vorräte | 323.966,03 | 14.816.014,70 | 550.491,83 | |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 169.165,63 | | 156.914,86 | |
| 2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken | 0,00 | | 791,75 | |
| 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 0,00 | | 1.824,75 | |
| 4. Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen | 139.597,97 | | 271.098,03 | |
| 5. Sonstige Vermögensgegenstände | 962.166,53 | 1.270.930,13 | 872.730,62 | |
| III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | | |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 7.779.957,90 | | 13.698.006,34 | |
| 2. Bausparguthaben | 151.261,58 | 7.931.219,48 | 138.739,75 | |
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | | | |
| 1. Geldbeschaffungskosten | 81.033,33 | | 94.633,33 | |
| 2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 155.101,61 | 236.134,94 | 219.242,93 | |
| | | 380.553.917,29 | 378.441.556,64 | |

PASSIVA

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

| | Geschäftsjahr in € | | Vorjahr in € | |
|---|--------------------|----------------|----------------|----------------|
| A. EIGENKAPITAL | | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | | |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | | 335.352,58 | | 325.110,96 |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | | 9.839.076,83 | | 9.896.218,11 |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile | 26.123,17 | 71.705,32 | 10.246.134,73 | 76.978,43 |
| | | | | (36.781,89) |
| II. Gewinnrücklagen | | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | | 9.482.504,35 | | 9.242.504,35 |
| 2. Bauerneuerungsrücklage | | 44.985.964,74 | | 43.985.964,74 |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen | | 35.540.315,46 | 90.008.784,55 | 26.417.997,15 |
| III. Bilanzgewinn | | | | |
| 1. Jahresüberschuss | | 3.786.845,19 | | 11.115.094,60 |
| 2. Ergebnisverwendung | | -1.740.000,00 | 2.046.845,19 | -1.970.000,00 |
| Eigenkapital insgesamt | | 102.301.764,47 | 99.089.868,34 | |
| B. RÜCKSTELLUNGEN | | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | | 13.324.936,00 | | 13.305.972,00 |
| 2. Steuerrückstellungen | | 7.100,00 | | 290.180,00 |
| 3. Sonstige Rückstellungen | | 2.828.015,57 | 16.160.051,57 | 3.636.259,67 |
| C. VERBINDLICHKEITEN | | | | |
| 1. Inhaberschuldverschreibungen | | 2.154.474,33 | | 2.165.522,27 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | | 233.131.068,44 | | 231.440.812,66 |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | | 2.356.754,48 | | 2.572.369,62 |
| 4. Erhaltene Anzahlungen | | 15.564.911,06 | | 16.751.391,34 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | | | |
| a) Verbindlichkeiten aus Vermietung | | 651.962,10 | | 739.362,98 |
| b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | 1.878.285,92 | | 2.393.220,28 |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern | | 4.571.994,71 | | 4.422.771,83 |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten | | 184.413,75 | | 188.575,01 |
| davon aus Steuern | 109.981,68 | | 260.493.864,79 | (111.097,90) |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit | 5.959,64 | | | (2.877,28) |
| D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | | | |
| | | 1.598.236,46 | | 1.445.250,64 |
| | | 380.553.917,29 | | 378.441.556,64 |

Aktuell sind im Lünen Raum



137.490 m² unserer Dach- und befestigten Flächen nicht am Kanal
angeschlossen, das bedeutet

ca. **156.938 m³**

Wasser versickern und landen
nicht im Kanal.*

* Regenwasser füllt die Grundwasserspeicher regelmäßig
auf. Flächenversiegelung und Verschmutzung gefährden
dies. Die gezielte Versickerung des Regenwassers ist
deshalb vorteilhaft für die Umwelt.



KONZERN GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

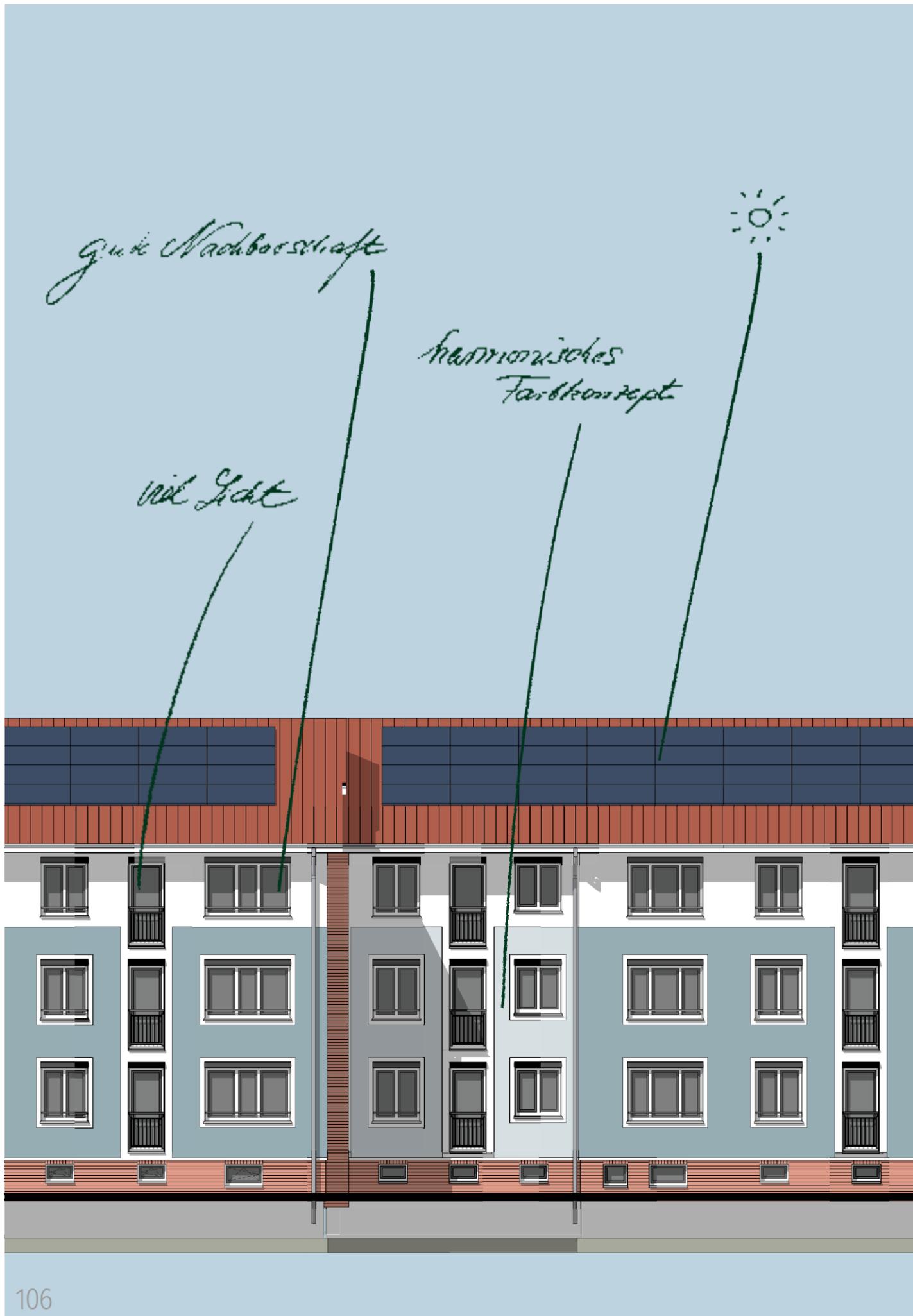
| | Geschäftsjahr in € | | Vorjahr in € |
|--|--------------------|---------------|------------------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus Bewirtschaftungstätigkeit | 47.592.251,87 | | 46.261.241,64 |
| b) aus Verkauf von Grundstücken | 0,00 | | 375.000,00 |
| c) aus Betreuungstätigkeit | 183.619,09 | | 119.708,01 |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 140.414,74 | 47.916.285,70 | 252.971,08 |
| 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | | 862.321,13 | 506.428,91 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | | 448.250,00 | 328.250,00 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | | 2.042.347,47 | 9.410.824,43 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit | 24.150.889,78 | | 22.762.500,32 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | 0,00 | | 79.258,75 |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 164.428,61 | 24.315.318,39 | 602.684,65 |
| 6. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 5.159.139,55 | | 4.690.239,91 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung 279.936,78 € | 1.219.658,43 | 6.378.797,98 | 1.558.501,11 (742.674,00) |
| 7. Abschreibungen | | 8.822.137,16 | 8.691.126,32 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 2.886.350,14 | 3.179.014,48 |
| 9. Erträge aus Beteiligungen davon aus assoziierten Unternehmen: 257.007,11 € | 257.007,11 | | 225.684,23 (225.684,23) |
| 10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 7.372,34 | | 9.401,71 |
| 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung: 1.158,49 € | 171.401,66 | 435.781,11 | 251.474,70 (1.158,49) |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: 239.675,00 € | | 5.260.365,82 | 4.772.056,64 (228.014,07) |
| 13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 255.170,73 | 290.507,93 |
| 14. Ergebnis nach Steuern | | 3.786.845,19 | 11.115.094,60 |
| 15. Jahresüberschuss | | 3.786.845,19 | 11.115.094,60 |



ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024 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 den 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 die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) analoge Anwendung. Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren gewählt. Durch die Anwendung der aktuellen Verordnung ergeben sich Änderungen bei der Postenbezeichnung/-aufteilung. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend zugeordnet. Die Posten wurden über das Gliederungsschema der JAbschlWUV hinaus nach § 265 Abs. 5 und Abs. 6, § 268 Abs. 1 bzw. § 337 Abs. 1 bis 3 HGB erweitert bzw. angepasst.



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 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 Aufwands- und Ertragskonsolidierung erfolgte gem. § 305 Abs. 1 HGB durch Verrechnung der Erlöse 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.



4

ANGABEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZEN

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 mithilfe 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 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 „Geldbeschaffungskosten“ aktiviert. Die Abschreibung erfolgt verteilt auf die Zinsfestschreibung.

RÜCKSTELLUNGEN ■ Die Rückstellungen werden zum voraussichtlichen Erfüllungsbetrag bewertet. 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 1,90% (Vorjahr: 1,83%) 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 -115.681,00 € (Vorjahr: 161.670,00 €).

Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

VERBINDLICHKEITEN ■ Die Verbindlichkeiten, erhaltenen Anzahlungen und Anleihen 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, sodass 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.



Laufende Instandhaltung



4.858

Externe Firmen

| | |
|-----------------------|------|
| Tischlerarbeiten | 1452 |
| Sanitärarbeiten | 1023 |
| Elektroinstallation | 952 |
| Heizungsinstallation | 638 |
| Schlosserarbeiten | 218 |
| Entrümpelung, SchädL. | 191 |
| Aufzugsanlagen | 51 |
| ... | |

3.907

Regiebetrieb

durch eigene Mitarbeiter*innen

| | |
|------------------------|------|
| Sanitärarbeiten | 1085 |
| Maler-/Lackierarbeiten | 631 |
| Schlosserarbeiten | 513 |
| Elektroinstallation | 414 |
| Dachdeckerarbeiten | 399 |
| Garten/Landschaftsb. | 310 |
| Fliesenarbeiten | 104 |
| ... | |



2024

264

Wohnungsmodernisierungen/ Mieterwechsel



5

ANGABEN ZUR BILANZ

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

Der Posten Unfertige Leistungen beinhaltet noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten von 14.492 T€ (Vorjahr: 13.444 T€).

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden in Höhe von 9,3 T€ (Vorjahr 20,5 T€).

DIE AUFGLIEDERUNG UND ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS ist im Konzern-Eigenkapitalspiegel dargestellt. 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 und weitere Personalrückstellungen von 486,4 T€ und für Abschluss- und Prüfungskosten von 125,2 T€ enthalten. Im Rahmen einer Gewährleistungsverpflichtung besteht eine Rückstellung von 481,4 T€.

Darüber hinaus sind Rückstellungen für erbrachte Bau- und Instandhaltungsleistungen in Höhe von 1.451,0 T€ enthalten. Für die mögliche Inanspruchnahme von CO₂-Steuern im Rahmen des CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes wurde eine Rückstellung von 25,2 T€ gebildet.

DIE ZUSAMMENSETZUNG DER VERBINDLICHKEITEN ergibt sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel.

ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN in €

| Posten | 31.12.2023 | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen | Zuschreibungen | 31.12.2024 |
|---|-----------------------|----------------------|---------------------|---|----------------|-----------------------|
| A. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE | | | | | | |
| Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 1.366.634,43 | 8.092,33 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.374.726,76 |
| B. SACHANLAGEN | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 344.005.961,10 | 6.659.265,78 | 888.223,87 | +1.414.817,12 | 0,00 | 351.191.820,13 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 157.052.007,52 | 80.028,15 | 463.633,48 | + 567.183,88 | 0,00 | 157.235.586,07 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 2.509.205,18 | 15.130,00 | 0,00 | -1.402.251,39 | 0,00 | 1.122.083,79 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 1.248.302,66 | 61.844,60 | 0,00 | 204.302,32 | 0,00 | 1.514.449,58 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 2.568.875,75 | 242.428,64 | 98.822,17 | 0,00 | 0,00 | 2.712.482,22 |
| Anlagen im Bau | 6.051.952,49 | 9.455.068,22 | 0,00 | -204.302,32 + 2.233.296,53 | 0,00 | 17.536.014,92 |
| Bauvorbereitungskosten | 586.366,44 | 566.760,87 | 0,00 | -831.045,14 | 0,00 | 322.082,17 |
| C. FINANZANLAGEN | | | | | | |
| Beteiligungen an assoziierten Unternehmen | 1.549.685,61 | 157.007,11 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.706.692,72 |
| Andere Beteiligungen | 0,51 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,51 |
| Andere Finanzanlagen | 1.668,76 | 8,36 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.677,12 |
| Sonstige Ausleihungen | 209.498,31 | 102.019,43 | 87.165,60 | 0,00 | 0,00 | 224.352,14 |
| | <u>517.150.158,76</u> | <u>17.347.653,49</u> | <u>1.537.845,12</u> | <u>-2.437.598,85</u> <u>4.419.599,85</u> | <u>0,00</u> | <u>534.941.968,13</u> |

KUMULIERTE ABSCHREIBUNG in €

| Posten | 31.12.2023 | Abschreibungen Geschäftsjahr | Änderung i. Zshg. mit Zugängen | Änderung i. Zshg. mit Abgängen | Änderung i. Zshg. mit Umbuchungen | Zuschreibungen | 31.12.2023 | Buchwert am 31.12.2024 | Buchwert am 31.12.2023 |
|---|-----------------------|---------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---|----------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| A. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE | | | | | | | | | |
| Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 1.190.256,58 | 24.230,44 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.214.487,02 | 160.239,74 | 176.377,85 |
| B. SACHANLAGEN | | | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 114.553.274,16 | 4.460.933,97 | 0,00 | 162.587,67 | 0,00 | 0,00 | 118.851.620,46 | 232.340.199,67 | 229.452.686,94 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 52.010.976,06 | 4.035.488,82 | 0,00 | 258.957,90 | 0,00 | 0,00 | 55.787.506,98 | 101.448.079,09 | 105.041.031,46 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.122.083,79 | 2.509.205,18 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 674.562,64 | 119.125,48 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 793.688,12 | 720.761,46 | 573.740,02 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.895.735,41 | 182.358,45 | 0,00 | 83.046,35 | 0,00 | 0,00 | 1.995.047,51 | 717.434,71 | 673.140,34 |
| Anlagen im Bau | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 17.536.014,92 | 6.051.952,49 |
| Bauvorbereitungskosten | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 322.082,17 | 586.366,44 |
| C. FINANZANLAGEN | | | | | | | | | |
| Beteiligungen an assoziierten Unternehmen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.706.692,72 | 1.549.685,61 |
| 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 | 1.677,12 | 1.668,76 |
| Sonstige Ausleihungen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 224.352,14 | 209.498,31 |
| | <u>170.324.804,85</u> | <u>8.822.137,16</u> | <u>0,00</u> | <u>504.591,92</u> | <u>0,00</u> | <u>0,00</u> | <u>178.642.350,09</u> | <u>356.299.618,04</u> | <u>346.825.353,91</u> |

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

31. DEZEMBER 2024 UND DANACH
BAUVEREIN ZU LÜNEN

| Posten in € | 31.12.2024 (Vorjahr) | <= 1 Jahr (Vorjahr) | > 1 Jahr (Vorjahr) | davon 1–5 Jahre | davon > 5 Jahre | gesichert (Art der Sicherung) |
|---|---|---|---|----------------------|-----------------------|----------------------------------|
| 1. Inhaberschuldverschreibungen | 2.154.474,33 (2.165.522,27) | 434.481,57 (1.320.063,59) | 1.719.992,76 (845.458,68) | 1.719.992,76 | 0,00 | 0,00 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 233.131.068,44 (231.440.812,66) | 22.569.493,43 (21.271.134,12) | 210.561.575,01 (210.169.678,54) | 47.725.854,88 | 162.835.720,13 | 233.131.068,44 (GPR) |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 2.356.754,48 (2.572.369,62) | 222.023,97 (575.054,95) | 2.134.730,51 (1.997.314,67) | 902.709,18 | 1.232.021,33 | 2.356.754,48 (GPR) |
| 4. Erhaltene Anzahlungen | 15.564.911,06 (16.751.391,34) | 15.564.911,06 (16.751.391,34) | 0,00 (0,00) | 0,00 | 0,00 | |
| 5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | | | | | | |
| a) Verbindlichkeiten aus Vermietung | 651.962,10 (739.362,98) | 651.962,10 (739.362,98) | 0,00 (0,00) | 0,00 | 0,00 | |
| b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 1.878.285,92 (2.393.220,28) | 1.878.285,92 (2.393.220,28) | 0,00 (0,00) | 0,00 | 0,00 | |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern | 4.571.994,71 (4.422.771,83) | 50.081,84 (35.002,51) | 4.521.912,87 (4.387.769,32) | 4.521.912,87 | 0,00 | |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten | 184.413,75 (188.575,01) | 184.413,75 (188.575,01) | 0,00 (0,00) | 0,00 | 0,00 | |
| Summe | <u>260.493.864,79</u> (260.674.025,99) | <u>41.555.653,64</u> (43.273.804,78) | <u>218.938.211,15</u> (217.400.221,21) | <u>54.870.469,69</u> | <u>164.067.741,46</u> | <u>235.487.822,92</u> |

(GPR) = Grundpfandrecht

KONZERN EIGENKAPITALSPIEGEL

| | EIGENKAPITAL DES MUTTERUNTERNEHMENS | | | | | | KONZERN- EIGENKAPITAL |
|--|-------------------------------------|---------------------|-----------------------|------------------------------|----------------------|------------------------------------|--------------------------|
| | Geschäftsguthaben | Ergebnisrücklagen | | | Summe | Bilanzgewinn (Jahresüberschuss) | |
| | | in € | Gesetzliche Rücklagen | Bauerneuerungs- rücklagen | | | |
| Stand 01.01.2023 | 10.121.249,00 | 8.972.504,35 | 42.885.964,74 | 26.025.717,49 | 77.884.186,58 | 311.371,29 | 88.316.806,87 |
| 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> |
| Auszahlungen an ausscheidene Mitglieder | -422.657,90 | | | | | | -422.657,90 |
| Einzahlungen von Mitgliedern | 365.516,62 | | | | | | 365.516,62 |
| beschlossene Einstellungen in Rücklagen beim Mutterunternehmen aus dem Bilanzgewinn Vorjahr | | | | 68.692,55 | 68.692,55 | -68.692,55 | 0,00 |
| konsolidierungsbedingte Anpassung der Rücklagen aufgrund vom Einzelabschluss des Mutterunternehmens abweichender Konzernergebnisse | | | | 8.553.625,76 | 8.553.625,76 | -8.553.625,76 | 0,00 |
| Ausschüttung an Mitglieder | | | | | | -522.776,29 | -522.776,29 |
| Jahresüberschuss | | 240.000,00 | 1.000.000,00 | 500.000,00 | 1.740.000,00 | 2.046.845,19 | 3.786.845,19 |
| Übrige Veränderungen | 4.968,51 | | | | | | 4.968,51 |
| Stand 31.12.2024 | <u>10.246.134,73</u> | <u>9.482.504,35</u> | <u>44.985.964,74</u> | <u>35.540.315,46</u> | <u>90.008.784,55</u> | <u>2.046.845,19</u> | <u>102.301.764,47</u> |



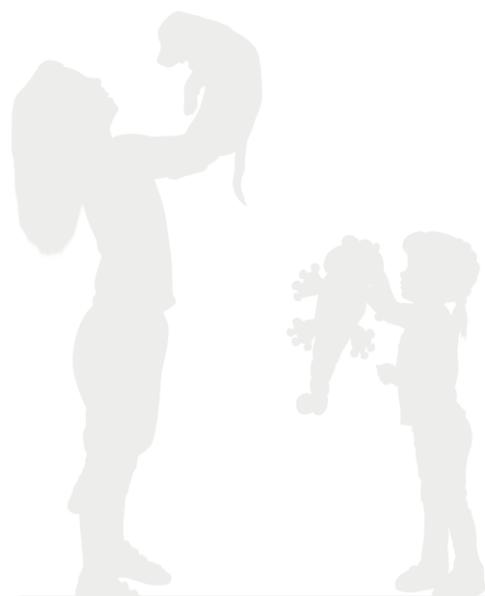
| | Geschäftsjahr in T€ | Vorjahr in T€ |
|---|---------------------|----------------|
| KAPITALFLUSSRECHNUNG | | |
| Periodenergebnis | 3.787 | 11.115 |
| Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 8.822 | 8.691 |
| Abschreibungen Geldbeschaffungskosten | 14 | 13 |
| Zunahme/Abnahme der Rückstellungen | 11 | 818 |
| Steuerzahlungen | -960 | -271 |
| Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -136 | -939 |
| Zunahme/Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -2.368 | 1.004 |
| Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | -356 | -8.185 |
| Zinsaufwendungen/Zinserträge | 4.849 | 4.294 |
| Sonstige Beteiligungserträge | -157 | -226 |
| Ertragssteueraufwand/-ertrag | 255 | 291 |
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 13.761 | 16.605 |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens | 1.301 | 20.742 |
| Auszahlungen aus Investitionen von Gegenständen des Sachanlagevermögens | -17.759 | -22.656 |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens | 87 | 137 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen | -102 | -33 |
| Erhaltene Zinsen | 171 | 250 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -16.302 | -1.560 |
| Einzahlungen aus Eigenkapitalveränderung an Gesellschafter des Mutterunternehmens | 366 | 485 |
| Veränderungen Inhaberschuldverschreibungen u. a. | -435 | -773 |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten | 17.287 | 10.444 |
| Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten | -15.156 | -9.453 |
| Außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen von Darlehen | -660 | -9.391 |
| Gezahlte Zinsen | -5.007 | -4.530 |
| Auszahlungen für Dividenden und Kapitalrückzahlungen | 144 | 139 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | -3.461 | -13.079 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands | -6.002 | 1.966 |
| Finanzmittelbestand am 01.01. | 13.698 | 11.732 |
| Finanzmittelbestand am 31.12. | 7.696 | 13.698 |

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 Konzernabschluss durch Anwendung der „Einfrierungsmethode“ nicht ausgewiesen.

| Nr. | Grundgeschäft | | abgesichertes Risiko | | Sicherungs- instrument | Bewer- tungs- einheit | Wirksam- keit | Zeitwert 31.12.2024 T€ | Ermittlungs- methode |
|-----|---------------------------------------|--------|----------------------|--------|---------------------------|-----------------------------|------------------|------------------------------|-------------------------|
| | Art | T€ | Art | T€ | | | | | |
| 1. | variabel verzinsliches Darlehen | 4.700 | Zins- änderung | 4.700 | 2-Phasen- Swap | Micro- hedge | zu 100%* | 277,7 | Modelle* |
| 2. | variabel verzinsliches Darlehen | 2.394 | Zins- änderung | 2.394 | 2-Phasen- Swap | Micro- hedge | zu 100%* | 117,5 | Modelle* |
| 3. | variabel verzinsliches Darlehen | 1.320 | Zins- änderung | 1.320 | 2-Phasen- Swap | Micro- hedge | zu 100%* | 94,4 | Modelle* |
| 4. | variabel verzinsliches Darlehen | 1.197 | Zins- änderung | 1.197 | 2-Phasen- Swap | Micro- hedge | zu 100%* | 58,0 | Modelle* |
| 5. | variabel verzinsliches Darlehen | 1.496 | Zins- änderung | 1.496 | 2-Phasen- Swap | Micro- hedge | zu 100%* | 61,9 | Modelle* |
| 6. | variabel verzinsliches Darlehen | 1.650 | Zins- änderung | 1.650 | 2-Phasen- Swap | Micro- hedge | zu 100%* | 103,1 | Modelle* |
| 7. | variabel verzinsliches Darlehen | 2.000 | Zins- änderung | 2.000 | Swap mit Cap/Floor | Micro- hedge | zu 100%* | 507,6 | Modelle* |
| 8. | variabel verzinsliches Darlehen | 12.300 | Zins- änderung | 12.300 | Swap mit Cap/Floor | Micro- hedge | zu 100%* | -1.885,1 | Modelle* |
| 9. | variabel verzinsliches Darlehen | 2.130 | Zins- änderung | 2.130 | 2-Phasen- Swap | Micro- hedge | zu 100%* | 83,5 | Modelle* |
| 10. | variabel verzinsliches Darlehen | 3.160 | Zins- änderung | 3.160 | 2-Phasen- Swap | Micro- hedge | zu 100%* | 131,0 | Modelle* |
| 11. | variabel verzinsliches Darlehen | 12.000 | Zins- änderung | 12.000 | Festsatz- swap | Micro- hedge | zu 100%* | 611,8 | Modelle* |

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

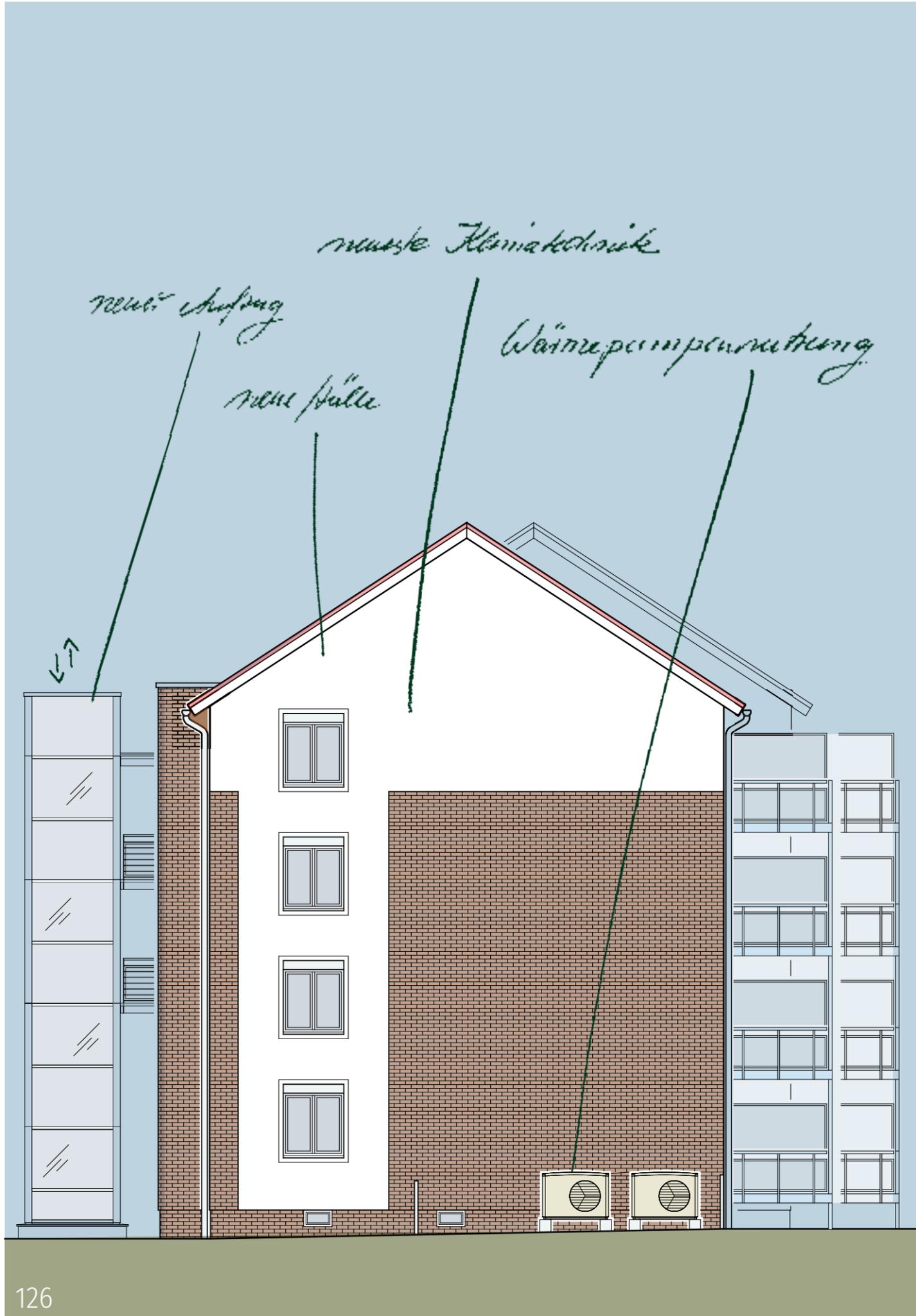


6 ANGABEN ZUR **GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG**

DIE UMSATZERLÖSE aus der Bewirtschaftungstätigkeit entfallen auf folgende Unternehmen:

| | |
|--|-------------|
| Bauverein zu Lünen eG | 35.467,9 T€ |
| Bauverein zu Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH | 1.902,9 T€ |
| Bauverein zu Lünen Bewirtschaftungs GmbH | 8.277,0 T€ |
| Bauverein zu Lünen FAZ-GmbH | 1.944,4 T€ |

DIE UMSATZERLÖSE aus Betreuungstätigkeit und die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen entfallen im Wesentlichen auf die Bauverein zu Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH.



7 SONSTIGE ANGABEN

Der in der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Finanzmittelbestand entspricht den Bankkonten und den Kassenbeständen abzüglich der Kontokorrentverbindlichkeiten von 84 T€.

AUS DER BILANZ NICHT ERSICHTLICHE HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

| | Geschäftsjahr T€ | Vorjahr T€ |
|---|---------------------|---------------|
| Schuldrechtliche Mitverpflichtung für die GbR Rathaus Lünen | 2.920 | 3.639 |

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 Mitarbeiterzahl:

| Verwaltung | 2024 | 2023 |
|--|------|------|
| Kaufmännischer Bereich | | |
| Vollzeitbeschäftigte | 22 | 20 |
| Teilzeitbeschäftigte | 15 | 14 |
| Technischer Bereich | | |
| Vollzeitbeschäftigte | 7 | 9 |
| Regiebetrieb | 26 | 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 32.918 T€ anfallen. Diesen stehen noch zu valutierende zugesagte Finanzierungsmittel von 28.833 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 | 530.019,22 € |
| Einstellung in andere Ergebnisrücklagen | 106.122,39 € |

AUFSICHTSRATSVERGÜTUNGEN ■ Gemäß Beschluss der Vertreterversammlung der Bauverein zu Lünen eG beträgt die Gesamtvergütung für den Aufsichtsrat 100,9 T€.

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

ABSCHLUSSPRÜFERHONORAR ■ Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete netto Gesamthonorar beträgt 107 T€. Der Betrag entfällt insgesamt auf Abschlussprüferleistungen.



AUFSICHTSRAT

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

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

GESCHÄFTSFÜHRUNG

| | | |
|---|----------------|--------------|
| Andreas Zaremba ■ Geschäftsführer ■ Vorsitzender | bis 30.09.2024 | hauptamtlich |
| Carsten Unterberg ■ Geschäftsführer | | hauptamtlich |
| Stephan Heupel ■ Geschäftsführer | ab 01.01.2025 | 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 2025 ■ Die Geschäftsführung



Unterberg



Heupel



Schlüter



IMPRESSUM

Herausgeber: Bauverein zu Lünen, Lünen

Texte: Bauverein zu Lünen

Gestaltung: punkt4.eu

Fotos: ©Bauverein zu Lünen, Thomas Haubrich - Lünen

Zeichnungen: Architekten SFW GmbH - Lünen
Benthaus Architekten - Lünen



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

