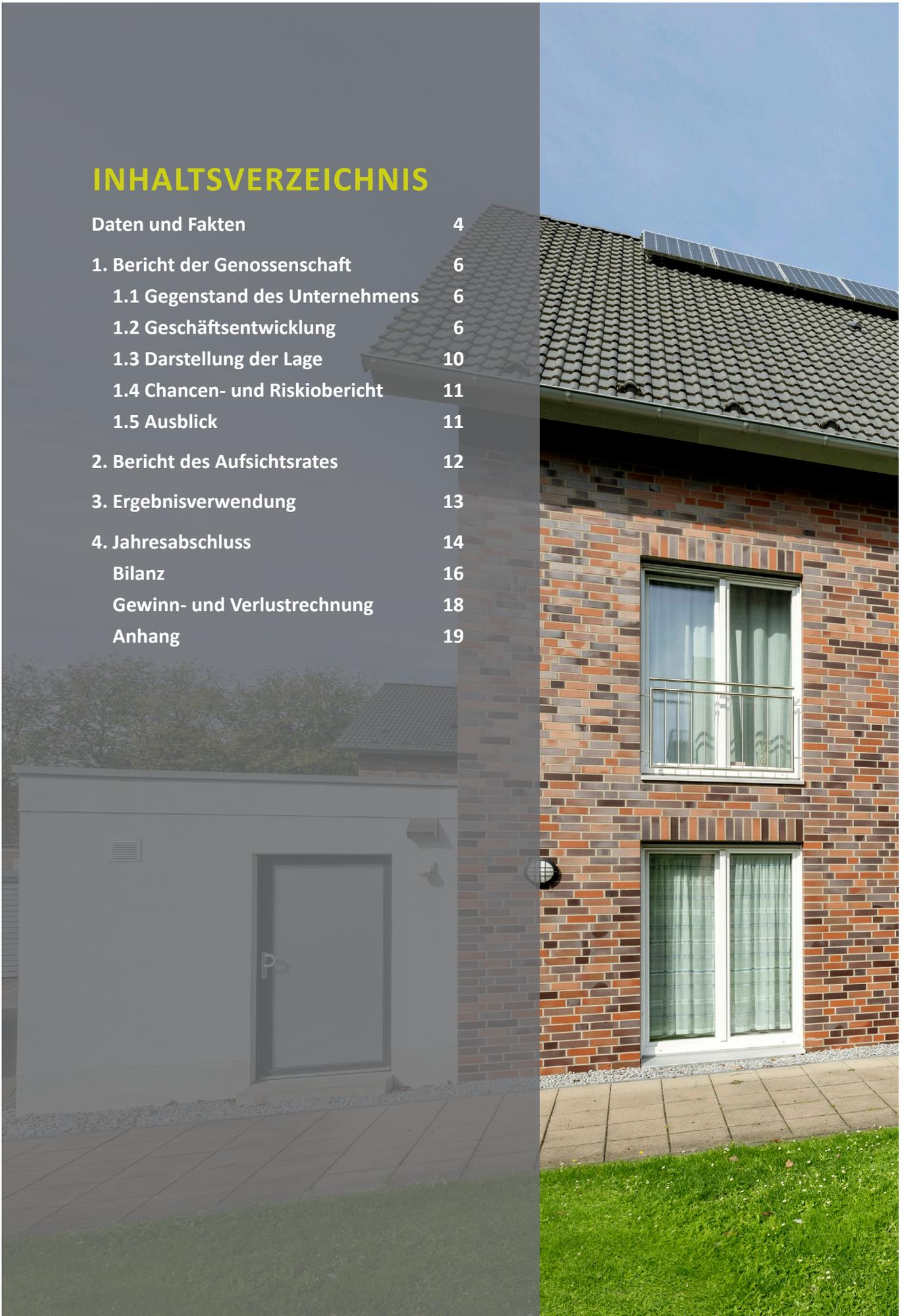




GESCHÄFTSBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

Daten und Fakten	4
1. Bericht der Genossenschaft	6
1.1 Gegenstand des Unternehmens	6
1.2 Geschäftsentwicklung	6
1.3 Darstellung der Lage	10
1.4 Chancen- und Risikobericht	11
1.5 Ausblick	11
2. Bericht des Aufsichtsrates	12
3. Ergebnisverwendung	13
4. Jahresabschluss	14
Bilanz	16
Gewinn- und Verlustrechnung	18
Anhang	19



VORWORT

Während es in der Weltwirtschaft weiterhin turbulent zugeht und eine Beruhigung derzeit nicht abzusehen ist, arbeiten wir beständig daran, unseren Mitgliedern, zumindest im Bereich ihrer vier Wände, die gewohnte Stabilität und Verlässlichkeit einer Genossenschaft zu bieten.

Die Transformation hin zu einer klimaneutralen Wohnungsgenossenschaft ist und bleibt eine unserer zentralen Aufgaben. Gemeinsam haben wir die weitere Modernisierung unseres Wohnungsbestandes, insbesondere den Bereich der energetischen Sanierung, aber auch einfache Maßnahmen zur Energieeinsparung vorangetrieben. Dabei haben wir immer einen Blick darauf, auch zukünftig unseren Beitrag zu einer bezahlbaren Wohnraumversorgung in Werne zu leisten.

2024 war angesichts der weiterhin steigenden Bau- und Sanierungskosten sowie der hohen regulatorischen Anforderungen wieder ein Jahr mit vielen Herausforderungen. Die Nachfrage nach Wohnraum war und ist auch bei uns auf einem hohen Niveau. Um dieser gerecht zu werden und den Bestand an die Zukunft anzupassen, steht unser bestandsersetzender Neubau an der Zumlohstraße bereits in den Startlöchern.

Trotz aller Unwägbarkeiten und Unsicherheit sehen wir positiv auf das Jahr 2025 und sind überzeugt, dass wir mit unseren Mitgliedern an unserer Seite die zukünftigen Herausforderungen stemmen können.



DATEN UND FAKTEN

Name und Sitz der Genossenschaft

Bauverein Werne eG
 Stockumer Straße 29, 59368 Werne
 Telefon: 02389 98 35-0
 Fax: 02389 98 35-10
 E-Mail: info@bauverein-werne.de
 www.bauverein-werne.de

Registergericht

Amtsgericht Dortmund GnR 463

Gründung der Genossenschaft

5. Juli 1909

Eintragung im Genossenschaftsregister

Am 12. Februar 1935 durch Beschluss des Regierungspräsidenten Münster mit Wirkung vom 29. Dezember 1933.

Satzung

Eine neue Satzung besteht seit dem 1. Juni 2023. Die Eintragung ins Genossenschaftsregister erfolgte am 21. September 2023. Der Geschäftsanteil beträgt 700 €. Eine Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.

Gegenstand des Unternehmens

Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft.

Veröffentlichung

Der Jahresabschluss 2023 wurde ordnungsgemäß nach §§ 325, 326 HGB offengelegt. Die Veröffentlichung durch den elektronischen Bundesanzeiger erfolgte am 3. Februar 2025.

Auf einen Blick

Ausgewählte Unternehmensdaten		
Zahl der Wohnungen	1.389	
Zahl der Mitglieder	1.730	
Geschäftsanteile	3.448	
Geschäftsguthaben	1.694.468,18	€
Bilanzsumme	36.268.888,54	€
Bewirtschaftete Wohn-/Nutzfläche	84.541,51	m ²
Leerstandbedingte Mietausfälle	0,57	%
Aufwendungen für Instandhaltung	2.513.990,37	€
bezogen auf den m ² der Wohn-/Nutzfläche	29,74	€
durchschnittliche Grundmiete pro m ²	5,34	€
Eigenkapitalquote	49	%

Beteiligungen und Mitgliedschaften

- Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V., Berlin
- Dortmunder Volksbank eG
- Marketing Initiative „Typisch Genossenschaften“ der ARGE Rheinland Westfalen
- DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Köln
- Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V., Düsseldorf
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Hamm, Lünen, Unna, Werne
- INITIATIVE WOHNEN.2050

1. BERICHT DER GENOSSENSCHAFT
2. BERICHT DES AUFSICHTSRATES
3. ERGEBNISVERWENDUNG



1. BERICHT DER GENOSSENSCHAFT

1.1 Gegenstand des Unternehmens

Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft.

1.2 Geschäftsentwicklung

Die Unternehmensentwicklung der Genossenschaft verlief planmäßig. Im Geschäftsjahr 2024 wurde, wie bereits in den Vorjahren, durch umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen, Instandsetzungen und Modernisierungen der Gebäude, der Bestand weiter an die zukünftigen Erfordernisse angepasst. Die Aufgabe, die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern

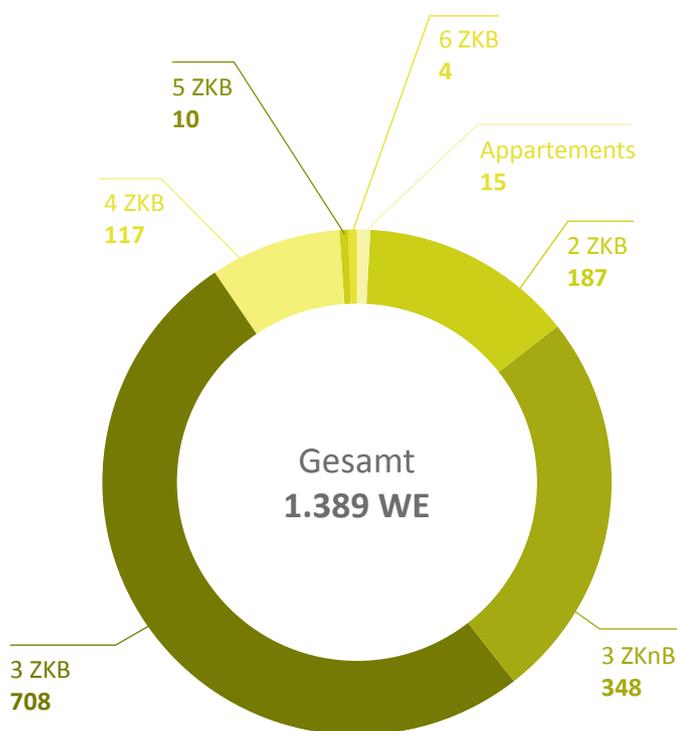
zu beenden, ist eine der größten Herausforderungen der Genossenschaft. Der Bereich der Hausbewirtschaftung zeigte sich stabil. In Werne ist die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach kostengünstigem Wohnraum, weiterhin deutlich über dem zur Verfügung stehenden Angebot.

Wohnungsverwaltung

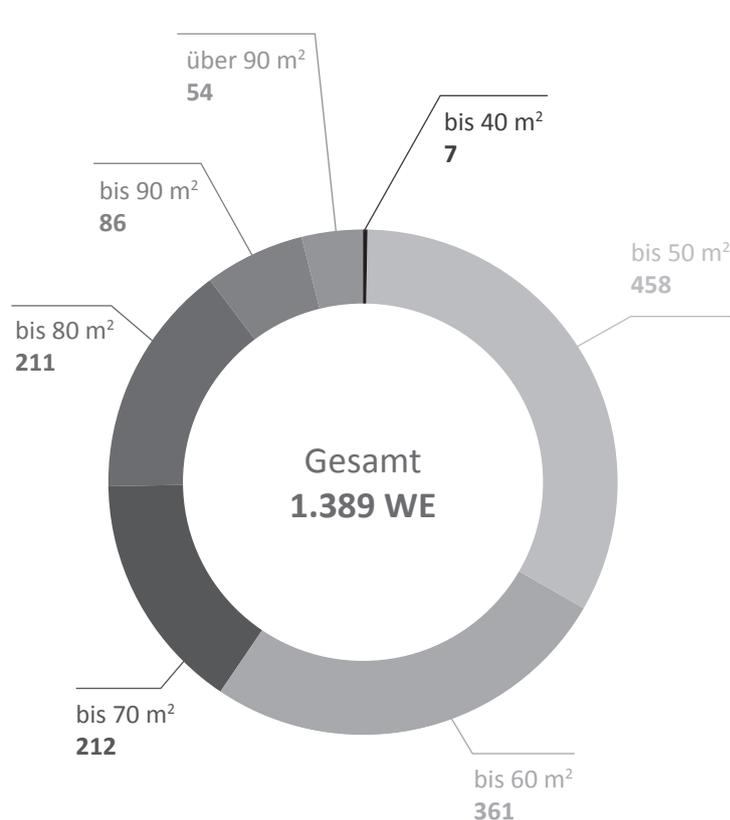
Ende 2024 verwalteten wir 1.389 eigene Genossenschaftswohnungen in 278 Häusern mit 84.541,51 m² Wohnfläche sowie 572 Garagen und Carports. Der Hausbesitz bietet, insbesondere durch die in den vergangenen Jahren ver-

stärkt durchgeführten Modernisierung- und Instandhaltungsmaßnahmen eine gesunde Struktur hinsichtlich Alter, Ausstattung und Lage des Bestandes.

Aufteilung nach Anzahl der Zimmer



Aufteilung der Wohnungen nach Wohnfläche



Instandhaltungen 2024

Die Ausgaben für die Bestandspflege des Hausbesitzes waren, wie bereits in den vergangenen Jahren, auf hohem Niveau. Dies umfasste im Wesentlichen:

<p>Fenstertausch, Fensterbänke und Rollläden: Ostring 29–35 Berliner Straße 5–9 Auf der Wenge 20 Schlaunstraße 1–5, 7 Taubenweg 2–6</p>	<p>Erneuerung Zähleranlage und Verteilung: Schwalbenweg 17</p>	<p>Heizungs- und Thermenerneuerung: Dürerstraße 4 Beckingsbusch 46, 48a+b</p>	<p>Dacherneuerung: Berliner Straße 22–26</p>
<p>Fassadenreinigung: Brink 6–10</p>	<p>Fassadeninstandsetzung: Stockumer Straße 113-115</p>	<p>Balkonreinigung: Wagenfeldstraße 2–18 Breielstraße 3–33</p>	<p>Abriss: Zumlohstraße 8</p>

In den kommenden Jahren werden die in der Miete erhaltenen Instandhaltungspauschalen nicht ausreichen. Im Geschäftsjahr 2024 haben wir für die planmäßige Instandhaltung des eigenen Hausbesitzes einen Betrag von 2.514 T€

aufgewandt. In dieser Summe sind 355 T€ Leistungen des Regiebetriebes, 2.043 T€ anderer Handwerksfirmen sowie eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltungen in Höhe von 115,5 T€ enthalten.



Abriss Zumlohstraße

Neues Dach Berliner Straße 22–26

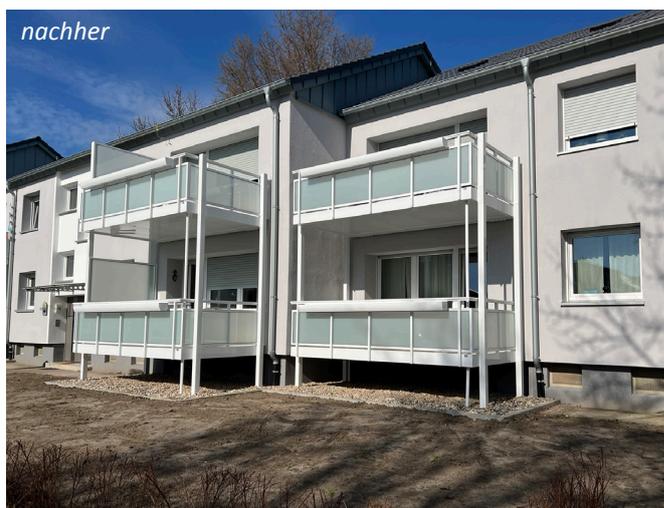


Modernisierungen 2024

Die Genossenschaft hat in 2024 ihre Modernisierungstätigkeit intensiviert. Schwerpunktmäßig wurden energetische Modernisierungen durchgeführt. Insgesamt wurden in Modernisierungsmaßnahmen 1.107 T€ investiert:



Energetische Modernisierung: Berliner Straße 22–26
Vollwärmeschutz, Fenstertausch, Fensterbänke, Balkone, Dachbodendämmung, Außenanlagen



Energetische Modernisierung: Humboldtstraße 8
Vollwärmeschutz, Fenstertausch, Fensterbänke, Balkone, Eingangstüren, Umgestaltung Laubengänge und Treppenhaus

Fahrradbox mit Pflasterfläche: Humboldtstraße 8



Energetische Modernisierung:
Berliner Straße 43–47
Vorplanung

Fahrradeinhausung: Holtkamp 9

2 Ladestationen: Freigrafenstraße 41

Neubautätigkeit: Zumlohstraße 8
Vorplanung

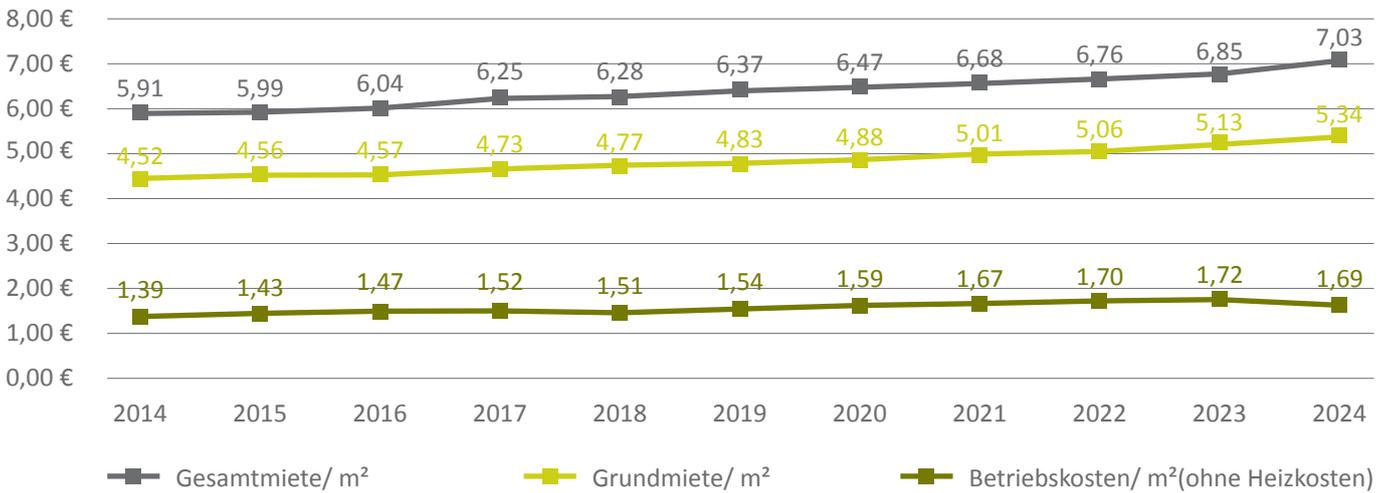
Grundstücksbestand

Zum 31.12.2024 beträgt der Grundstücksbestand unverändert 226.262 m². Die Grundstücksgrößen der Mietobjekte belaufen sich auf 221.754 m², davon 40.867 m² als Erbbaugrundstücke. Im Anlagevermögen befinden sich die unbebauten, bebauungsfähigen Grundstücke Breielstraße mit 2.213 m²

und Zumlohstraße mit 1.068 m². Des Weiteren befinden sich nicht bebauungsfähige Straßen- und Wegeflächen mit 49 m² im Anlagevermögen. Das Grundstück Osterkamp, mit 1.178 m², wird als Betriebsvorrichtung gehalten.

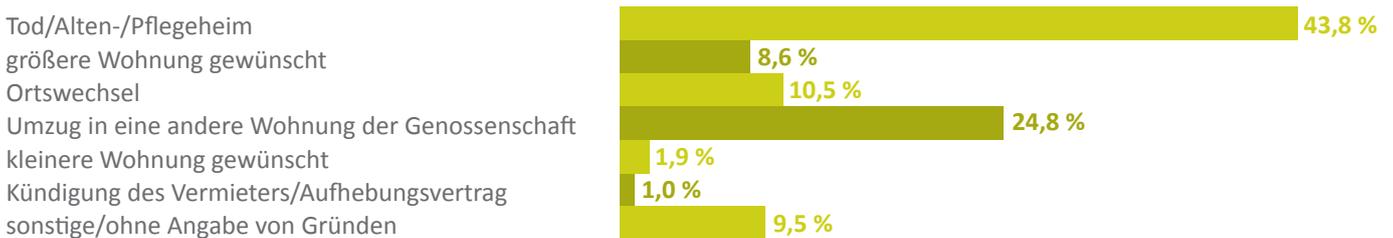
Mietenentwicklung

Wir sind stets bemüht, unseren Mietern eine kosten- und marktgerechte Wohnungsmiete zu ermöglichen. Die Grundmiete hat sich maßvoll verteuert. Folgende Grafik soll die Entwicklung der Grundmieten und Betriebskosten der Jahre 2014–2024 veranschaulichen:



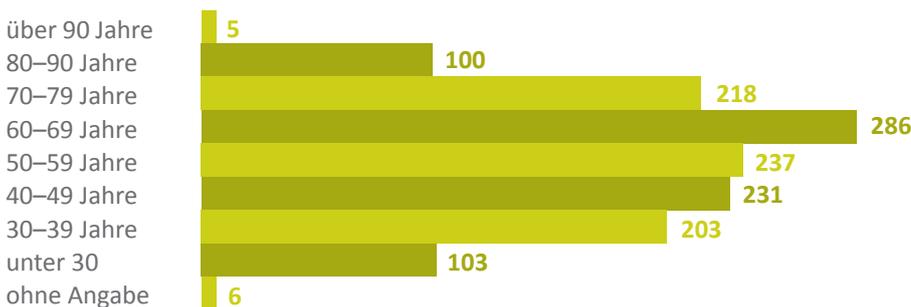
Vermietungssituation

Zu erkennen ist, dass die Wohnungsnachfrage weiterhin ansteigt. Das Wohnungsangebot ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Wesentliche Wohnungsleerstände infolge von Vermietungsschwierigkeiten mit einer Dauer von mehr als drei Monaten waren daher kaum zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote ist von 8,90 % auf 7,56 % gesunken. Bei Berücksichtigung von Wohnungswechseln innerhalb des Wohnungsunternehmens liegt die bereinigte Fluktuationsquote bei 5,69 %. Die im Wesentlichen von Mietern angegebenen Kündigungsgründe stellen sich wie folgt dar:



Altersstatistik

Die Altersstruktur unserer Mieter zeigt sich im folgenden Schaubild:



Das Ergebnis der Erhebung zeigt, dass alle Altersgruppen gleichmäßig vertreten sind.

1.3 Darstellung der Lage

Finanzlage

Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage ihren finanziellen Verpflichtungen termingerecht nachzukommen. Darüber hinaus sind ausreichende Kreditlinien vorhanden.

Ertragslage

Die Ertragslage unserer Genossenschaft ist weiterhin sehr gut. Der erzielte Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus dem Bereich Hausbewirtschaftung und wird beeinflusst durch Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen in Höhe von 3.505 T€, Rückstellungen für Instandhaltungen in Höhe von 115,5 T€ sowie CO₂-Kostenerstattungen an Mieter in Höhe von 61 T€. Erträge aus dem neutralen Geschäftsbereich haben im geringen Umfang ebenso zum Jahresergebnis beigetragen.

Vermögens- und Kapitallage

In der nachfolgenden Übersicht sind die Bilanzposten nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Vorjahreszahlen gegenübergestellt:

Finanzkennzahlen		2024	2023	2022	2021	2020
Umsatzerlöse	T€	7.894	7.675	7.726	7.482	7.281
Cashflow	T€	1.614	1.975	1.523	1.944	1.662
Planmäßige Tilgungen	T€	875	950	1.245	892	891
Ausschüttung	T€	60	56	55	52	51

	31.12.24 T/€	%	31.12.23 T/€	%
Sachanlagen	33.134	91	33.565	90
Finanzanlagen	61	0	47	0
Umlaufvermögen, Rechnungsabgrenzungsposten, sonstige Aktiva	3.074	9	3.531	10
	36.269	100	37.143	100
Eigenkapital, Rücklagen und Bilanzgewinn	18.006	49	17.731	48
Rückstellungen	2.868	8	2.816	8
langfristiges Fremdkapital	12.160	34	13.288	36
kurzfristiges Fremdkapital, sonstige Verbindlichkeiten, sonstige Passiva	3.235	9	3.308	8
	36.269	100	37.143	100

1.4 Chancen- und Risikobericht

Risikomanagement

Um den Anforderungen des KonTraG Rechnung zu tragen und um den veränderten Marktbedingungen in der Wohnungswirtschaft gerecht zu werden, haben wir ein angemessenes Risikomanagement entwickelt. Es berücksichtigt die Größe des Unternehmens hinsichtlich Wohnungsbestand und Personalstruktur. Ziel ist es, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden das Vermietungsgeschäft sowie die Bestandspflege mit Modernisierung und Instandhaltung beobachtet und überwacht. Darüber hinaus dient dies auch der Information für Geschäftsführung und Aufsichtsrat um eventuelle Fehlentwicklungen festzustellen und Korrekturen einzuleiten. Durch periodische Berichterstattungen können rechtzeitig Veränderungen erkannt und entsprechende Korrekturmaßnahmen ergriffen werden. Durch das vorgegebene Ziel der CO₂-Neutralität im Jahr 2045 werden zukünftig noch mehr Investitionen in den Bestand vorgenommen. Neben der Sanierung von Gebäuden wird der bestandersetzenende Neubau erforderlich sein. Bei der Entwicklung der Baukosten zeigt die jüngere Vergangenheit einen deutlichen Anstieg. Auch künftig rechnen wir mit weiteren Baukostensteigerungen, die deutlich über den Inflationswerten liegen. Diesem Risiko begegnen wir mit einem intensiven Investitionskostencontrolling und der Prüfung von realisierbaren Mietsteigerungen. Darüber hinaus bestehen aktuell Unsicherheiten, wie die zukünftige Förderung, insbesondere im Bereich der klimastrategischen Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen aussehen wird.

1.5 Ausblick

Wie in 2024 wird auch in 2025 ein fünfjähriger Investitions-, Erfolgs- und Finanzplan erstellt. Nach Erstellung der Planungsvorgaben des Geschäftsjahres 2025 wird sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage weiterhin positiv darstellen. Das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm wird auf hohem, vertretbarem Niveau weiter fortgeführt.

Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente (insbesondere Sicherungsgeschäfte) sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen wird branchenüblich mit langfristigen Annuitätendarlehen und Eigenmitteln finanziert. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Gegebenenfalls werden zur Sicherung günstiger Finanzierungskonditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die möglichen Risiken unserer unternehmerischen Aktivitäten sind:

- die Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Werne und Umgebung und die damit einhergehende Vermietung unserer Wohnungen
- die Erlösschmälerungen bei den möglichen Leerständen sowie die Realisierung von Forderungen aus Vermietung und den entsprechenden Wertberichtigungskorrekturen
- die Auswahl und Ausrichtung der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie die Höhe der Ausgaben.

Nach unserer Einschätzung sind diese Risiken für die Genossenschaft als gering einzuschätzen. Grundsätzlich bietet jede Marktlage auch Chancen für unsere Genossenschaft. Vor dem Hintergrund einer verstärkten Differenzierung der Nachfrage, bietet sich die Chance durch ein marktgerechtes Angebot an modernisierten und gut instand gehaltenen Wohnungen, Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Mitbewerbern zu erzielen.

Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2025 sind Ausgaben für Instandhaltungen in Höhe von ca. 1.900 T€, sowie für Modernisierungen und Neubau in Höhe von ca. 2.037 T€, vorgesehen. Der Erfolgs- und Finanzplan für 2025 weist einen Überschuss von rd. 415 T€ aus.

Werne, 7. April 2025

Der Vorstand



Nadine Ruck



Michael Kasemann



Sebastain Hörstrup

2. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat ist im Berichtsjahr 2024 vom Vorstand über die geschäftliche und wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorgänge regelmäßig und umfassend unterrichtet worden.

Gegenstand der Beratungen waren die Festlegung von Grundsätzen bei der Hausbewirtschaftung, der Umfang der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, der Neubautätigkeit, sowie die Öffentlichkeitsarbeit.

In Erfüllung seiner Aufgaben hat sich der Aufsichtsrat die wesentlichen Belange der Genossenschaft in acht Aufsichtsratssitzungen und sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Er gab dem Vorstand in Beratungen Hinweise und Empfehlungen. Seiner nach dem Gesetz und Satzung übertragenen Pflicht den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen, ist er hierdurch nachgekommen. Zur Erfüllung seiner Aufgaben bediente er sich der Hilfe folgender Ausschüsse, die sich aus Mitgliedern des Aufsichtsrates zusammensetzen:

- Prüfungsausschuss
- Bau- und Wohnungsausschuss

Die ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2023 fand am 13. Juni 2024 statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2023, sowie dem Prüfungsbericht über den Jahresabschluss 2022 notwendigen Tagesordnungspunkte sind ordnungsgemäß abgewickelt worden. Turnusgemäß schieden die Herren Thomas Michalzik und Sebastian Hörstrup aus; sie wurden einstimmig wiedergewählt.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 16. Juni 2024 wurde Herr Erich Westermann zum Vorsitzenden, Herr Thomas Michalzik zum stellvertretenden Vorsitzenden und Schriftführer, sowie Frau Sonja Friedrich zur stellvertretenden Schriftführerin gewählt.

Der Verband für Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. Düsseldorf hat die gesetzliche Prüfung und damit auch die Prüfung des Jahresabschlusses 2023 durchgeführt. Die Buchführung und der Jahresabschluss entsprechen dem Gesetz und der Satzung. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seine Anerkennung für die geleistete Arbeit aus und dankt für den Fleiß und Einsatz im Dienst der Genossenschaft und ihrer Mitglieder.



Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2024, einschließlich Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang, wurde vom Aufsichtsrat geprüft. Zur Änderung besteht kein Anlass. Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist zufriedenstellend, die Vermögenslage geordnet. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverteilung an. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung die Annahme und beantragt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Werne, 8. Mai 2025

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Erich Westermann

3. ERGEBNISVERWENDUNG

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 201.508,82 € einen Betrag von 20.000,00 € in die gesetzliche Rücklage und 0,00 € in die sonstige Rücklage, im Rahmen einer Vorwegzuweisung, einzustellen.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2024, unter Billigung der Vorwegzuweisung, wie folgt zu verwenden:

I. Ergebnisverwendung	
Einstellung in den Gewinnvortrag	293.426,79 €
Einstellung in sonstige Rücklagen	75.000,00 €
II. Dividendenausschüttung	
4 % Dividende auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2024	60.086,82 €
	428.513,61 €



4. JAHRESABSCHLUSS

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG





BILANZ ZUM 31.12.2024

AKTIVA	2024	2023
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	16.249,00 €	5.901,00 €
II. Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.472.825,61 €	31.996.611,02 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.230.144,87 €	1.268.682,17 €
Grundstücke ohne Bauten	102.382,98 €	93.403,72 €
Technische Anlagen und Maschinen	98.280,16 €	99.310,16 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	94.143,28 €	106.994,28 €
Anlagen im Bau	-	-
Bauvorbereitungskosten	136.471,90 €	-
	33.134.248,80 €	33.565.001,35 €
III. Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	60.733,49 €	46.238,10 €
Genossenschaftsanteile	320,00 €	320,00 €
	61.053,49 €	46.558,10 €
Anlagevermögen insgesamt	33.211.551,29 €	33.617.460,45 €
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	2.211.130,30 €	2.185.212,15 €
Andere Vorräte	428,05 €	428,05 €
	2.211.558,35 €	2.185.640,20 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	41.629,18 €	10.705,48 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	-	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.802,91 €	20.034,03 €
Sonstige Vermögensgegenstände	126.663,73 €	163.512,48 €
	195.095,82 €	194.251,99 €
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	650.428,32 €	1.144.216,66 €
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	254,76 €	1.003,76 €
Bilanzsumme	36.268.888,54 €	37.142.573,06 €

PASSIVA	2024	2023
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder	88.428,30 €	68.923,64 €
der verbleibenden Mitglieder	1.606.039,88 €	1.496.691,91 €
aus gekündigten Anteilen	0,00 €	0,00 €
	1.694.468,18 € (840.719,21 €)	1.565.615,55 € (504.132,71 €)
II. Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 20.000,00 € (Vorjahr 48.000,00 €)	1.746.000,00 €	1.726.000,00 €
Bauerneuerungsrücklage	1.100.000,00 €	1.100.000,00 €
Andere Gewinnrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 0,00 € (Vorjahr 170.000,00 €) davon aus Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt 170.000,00 € (Vorjahr 200.000,00 €)	13.036.975,00 €	12.856.975,00 €
	15.882.975,00 €	15.682.975,00 €
III. Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	247.004,79 €	225.743,76 €
Jahresüberschuss	201.508,82 €	474.878,74 €
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-20.000,00 €	-218.000,00 €
	428.513,61 €	482.622,50 €
Eigenkapital insgesamt	18.005.956,79 €	17.731.213,05 €
B. Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.561.730,00 €	2.522.381,00 €
Sonstige Rückstellungen	305.889,00 €	293.724,00 €
	2.867.619,00 €	2.816.105,00 €
C. Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.117.165,37 €	13.186.446,23 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	42.539,48 €	101.176,30 €
Erhaltene Anzahlungen	2.724.779,26 €	2.703.409,30 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	64.381,32 €	61.007,42 €
b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	-	-
c) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	-	-
d) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	371.861,99 €	465.273,20 €
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 10.622,90 € (Vorjahr 10.209,92 €) davon im Rahmen der soz. Sicherh. 1.814,14 € (Vorjahr 1.621,71 €)	74.585,33 €	69.399,14 €
	15.395.312,75 €	16.586.711,59 €
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	-	8.543,42 €
Bilanzsumme	36.268.888,54 €	37.142.573,06 €

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01. BIS 31.12.2024

	2024	2023
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	7.885.498,92 €	7.659.052,14 €
b) aus Verkauf von Grundstücken	-	-
c) aus Betreuungstätigkeit	680,51 €	590,85 €
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.245,91 €	15.788,40 €
	7.894.425,34 €	7.675.431,39 €
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		
2. Bestandserhöhung/-minderung	34.756,02 €	31.681,77 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	29.357,06 €	30.723,95 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	201.779,53 €	252.942,32 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen aus der Bewirtschaftungstätigkeit	4.276.926,89 €	4.136.918,88 €
Rohergebnis	3.883.391,06 €	3.853.860,55 €
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	721.761,22 €	718.726,03 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung 94.346,62 € (Vorjahr 112.495,37 €) davon Zuführung Pensionsrückstellung 39.349,00 € (Vorjahr 0,00 €)	253.768,99 €	271.896,97 €
	975.530,21 €	990.623,00 €
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.548.351,37 €	1.514.686,13 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB 14.075,00 € (Vorjahr 14.078,00 €)	654.726,89 €	377.943,72 €
9. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens	13,60 €	6,40 €
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	982,82 €	1.019,60 €
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Zinsen aus der Einstellung in die Pensionsrückstellung 45.191,00 € (Vorjahr 45.355,00 €)	261.615,51 €	256.518,61 €
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-	-
13. Ergebnis nach Steuern	444.163,50 €	715.115,09 €
14. Sonstige Steuern	242.654,68 €	240.236,35 €
15. Jahresüberschuss	201.508,82 €	474.878,74 €
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	247.004,79 €	225.743,76 €
17. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	20.000,00 €	218.000,00 €
18. Bilanzgewinn	428.513,61 €	482.622,50 €

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

A. Allgemeine Angaben

Die Bauverein Werne eG hat ihren Sitz in Werne und ist in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Dortmund unter der Registernummer GnR 463 eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Jahr 2024 erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie der relevanten Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und unter Berücksichtigung der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung entspricht dem branchenüblichen Gesamtkostenverfahren. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Gegenüber dem Vorjahr ergaben sich in der Gliederung der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung keine Veränderungen. Die Vorjahreszahlen sind vergleichbar.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die Bilanzierungswahlrechte, die nach dem Handelsgesetzbuch vor Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zulässig waren, wurden entsprechend Art. 67 EGHGB beibehalten.

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet.

Die Abgrenzung aktivierungsfähiger Modernisierungskosten (Herstellungsaufwand) zu Instandhaltungskosten (Erhaltungsaufwand) erfolgte in Anlehnung an steuerliche Vorschriften (Einkommensteuerrichtlinien). Personal- und Sachaufwendungen wurden aktiviert.

Die Abschreibungsdauer für Wohngebäude wurde, wie bereits im Vorjahr, differenziert. Bei bereits modernisierten Objekten wurde die Abschreibungsdauer auf 80 Jahre, die für das Objekt „Freigrafenstraße 41“ auf 100 Jahre, festgesetzt. Die Abschreibungen bei den verbleibenden Wohngebäuden werden auf der Basis einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 66 Jahren ermittelt. Die Abschreibungen bei den gewerblichen Objekten werden wie folgt vorgenommen:

- Verwaltungsgebäude 2 %
- Gewerbeinheit Bült 4 %

Die lineare Abschreibungsdauer über 10 Jahre wird bei den Spielplätzen „Wagenfeldstraße“ und am „Am Freien Stuhl“ angewandt. Garagen werden auf die Dauer von 10 Jahren, ab Fertigstellung im Jahre 1996 auf die Dauer von 25 Jahren, beschrieben. Die Abschreibungsdauer der Stellplätze wird, wie bei Garagen, auf 25 Jahre festgesetzt. Technische

Anlagen und Maschinen werden auf die Dauer von 8 bis 20 Jahren abgeschrieben. Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden nach geschätzter Nutzungsdauer zwischen 3 und 15 Jahren abgeschrieben. Nach § 6 Abs. 2a EStG konnte ab 01. Januar 2008 für geringwertige Wirtschaftsgüter ein jahrgangsbezogener Sammelposten gebildet werden, der im Wirtschaftsjahr der Bildung und in den folgenden vier Wirtschaftsjahren zu jeweils 20 % gewinnmindernd aufgelöst werden musste. Von dem Wahlrecht wurde weiterhin Gebrauch gemacht. Zugänge des Geschäftsjahres werden zeitanteilig abgeschrieben. Grundsätzlich bemisst sich die Abschreibung nach der linearen Methode.

Beteiligungen und Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten angesetzt. Bei den Forderungen haben wir entsprechend dem erkennbaren Einzelrisiko Pauschalwertberichtigungen durchgeführt.

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens mittels der Projected-Unit-Credit-Methode (PUC-Methode) unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen von jeweils 2,20 % errechnet. Es wurde eine Mitarbeiterfluktuation von 2,0 % unterstellt. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Zinssatz aus den vergangenen 10 Geschäftsjahren von 1,90 % für eine Restlaufzeit von 15 Jahren. Aus der Verlängerung des Zeitraums für die Ermittlung des durchschnittlichen Marktzinssatzes für die Bewertung von Rückstellungen für Altersvorsorgeverpflichtungen von 7 auf 10 Jahre ergab sich ein Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB in Höhe von -22.712 €.

Aufgrund der durch das BilMoG geänderten Bewertung der Pensionsrückstellung ergibt sich zum 01. Januar 2024 eine Anpassung von 14.075 €. Hiervon wurden im Geschäftsjahr 14.075 € zugeführt. Am 31. Dezember 2024 betragen die nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen 0 €.

Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagenpiegel zum 31.12.2024	Anschaffungs Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Lizenzen	6.853,05 €	15.442,63 €
	6.853,05 €	15.442,63 €
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	66.260.934,18 €	919.993,07 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.479.298,66 €	47.747,56 €
Grundstücke ohne Bauten	115.115,28 €	-
Technische Anlagen und Maschinen	140.531,78 €	11.296,72 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	458.132,49 €	31.354,44 €
Anlagen im Bau	-	-
Bauvorbereitungskosten	-	136.471,90 €
	71.454.012,39 €	1.146.863,69 €
Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	46.238,10 €	25.938,17 €
Andere Finanzanlagen	320,00 €	-
	46.558,10 €	25.938,17 €
Anlagevermögen insgesamt	71.507.423,54 €	1.188.244,49 €

Unter „Sonstige Ausleihungen“ sind vier Arbeitgeberdarlehen ausgewiesen. Die zinslosen Ausleihungen sind nach Abzinsung (Zinssatz: 3,48 %, 2,28 %, 1,93 %, 1,90 %) mit dem Barwert angesetzt.

Der Geschäftsanteil bei der Dortmunder Volksbank eG mit 320,00 € (Haftsumme 1.040,00 €), ist unter „Anderen Finanzanlagen“ ausgewiesen.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Unter den „Anderen Vorräten“ werden Bestände an Reparaturmitteln ausgewiesen.

Von den Forderungen aus Vermietung haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)

Unter „Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten“ sind kleinere, im Voraus gezahlte Beiträge ausgewiesen.

Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen +/-	Abschreibungen (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Buchwert am 31.12.2024
-	-	6.046,68 €	5.094,63 €	16.249,00 €
-	-	6.046,68 €	5.094,63 €	16.249,00 €
83.541,45 €	-45.040,98 €	35.579.519,21 €	1.410.870,20 €	31.472.825,61 €
-	36.061,72 €	3.332.963,07 €	89.645,88 €	1.230.144,87 €
-	8.979,26 €	21.711,56 €	-	102.382,98 €
4.000,00 €	-	49.548,34 €	8.326,72 €	98.280,16 €
50.361,95 €	-	344.981,70 €	34.413,94 €	94.143,28 €
-	-	-	-	-
-	-	-	-	136.471,90 €
137.903,40 €	-	39.328.723,88 €	1.543.256,74 €	33.134.248,80 €
11.442,78 €	-	-	-	60.733,49 €
-	-	-	-	320,00 €
11.442,78 €	-	-	-	61.053,49 €
149.346,18 €	-	39.334.770,56 €	1.548.351,37 €	33.211.551,29 €

Rückstellungen zum 31.12.2024	
Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.561.730,00 €
Rückstellung Aufbewahrungsverpflichtung	12.000,00 €
Rückstellung für noch anfallende Bau- und Straßenbaukosten	50.000,00 €
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	115.500,00 €
Rückstellung für die gesetzliche Prüfung	40.816,00 €
Rückstellung für Steuerberatung	9.500,00 €
Rückstellung für Urlaubsansprüche	17.098,00 €
Rückstellung CO ₂ -Kostenerstattung Mieter	60.975,00 €
	2.867.619,00 €

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte oder andere Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2024	Insgesamt
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.117.165,37 €
Vorjahr	13.186.446,23 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	42.539,48 €
Vorjahr	101.176,30 €
Erhaltene Anzahlungen	2.724.779,26 €
Vorjahr	2.703.409,30 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	64.381,32 €
Vorjahr	61.007,42 €
b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	-
Vorjahr	-
c) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	-
Vorjahr	-
d) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	371.861,99 €
Vorjahr	465.273,20 €
Sonstige Verbindlichkeiten	74.585,33 €
Vorjahr	69.399,14 €
Gesamtbetrag	15.395.312,75 €
Vorjahr	16.586.711,59 €

	Restlaufzeit		gesichert	Art der Sicherung
	unter 1 Jahr	über 1 Jahr		
864.656,77 €	11.252.508,60 €	8.040.421,06 €	12.117.165,37 €	Grundschild, Hypothek
977.058,78 €	12.209.387,45 €	8.822.539,94 €	13.186.446,23 €	
2.556,46 €	39.983,02 €	29.757,18 €	42.539,48 €	Grundschild, Hypothek
23.650,43 €	77.525,87 €	32.313,64 €	101.176,30 €	
2.724.779,26 €	-	-		
2.703.409,30 €	-	-		
64.381,32 €	-	-		
61.007,42 €	-	-		
-	-	-		
-	-	-		
-	-	-		
371.861,99 €	-	-	-	
465.273,20 €	-	-	-	
74.585,33 €	-	-	-	
69.399,14 €	-	-	-	
4.102.821,13 €	11.292.491,62 €	8.070.178,24 €	12.159.704,85 €	
4.299.798,27 €	12.286.913,32 €	8.854.853,58 €	13.287.622,53 €	

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Der Zinsaufwand aus der Abzinsung einer Pensionsverpflichtung betrug im Geschäftsjahr 45.191,00 € (Vorjahr: 45.355,00 €).

E. Sonstige Angaben

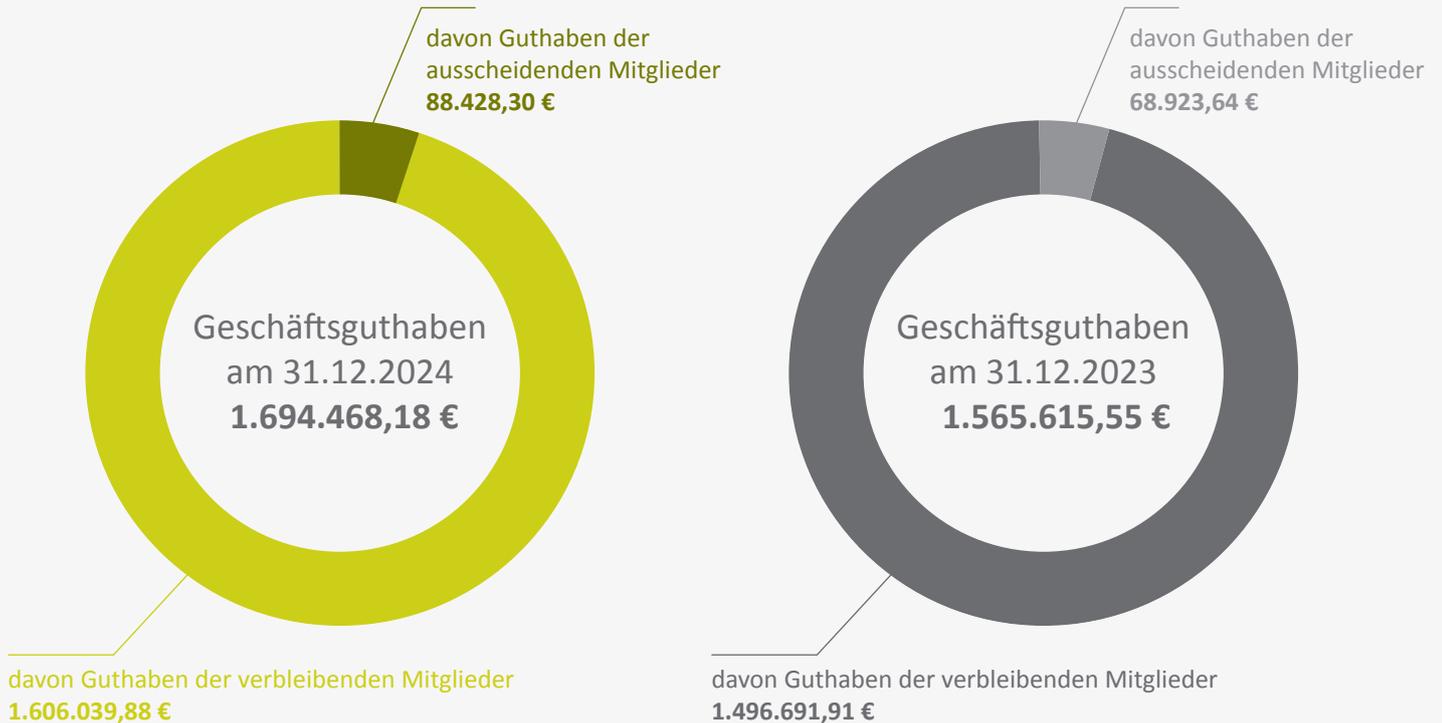
Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31. Dezember 2024 ergeben sich laufende Verpflichtungen in Höhe von ca. 448 T€ aus Auftragsvergaben für das Folgejahr.

Bewegung der Mitarbeiter

Die Mitarbeiterzahl lag durchschnittlich bei 11 Mitarbeitern (Vorjahr: 12 Mitarbeiter).

Bewegung des Geschäftsguthabens



Das Geschäftsguthaben erhöhte sich um 128.852,63 € im Vergleich zum Vorjahr.

Die Guthaben ausscheidender Mitglieder erhöhten sich um 19.504,66 € im Vergleich zum Vorjahr.

Die Guthaben verbleibender Mitglieder erhöhten sich um 109.347,97€.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Bestand 01.01.2024	1.741	2.857
./. Abgang durch TfJ (im Geschäftsjahr ausgezahlt)	-10	-11
+ Zugang durch Beitritte	110	192
+ Zugang durch weitere Anteile		585
./. Abgang durch Übertragung/Teilübertragung	-1	-3
./. Ausscheidende Mitglieder durch Todesfall	-29	-54
./. Ausscheidende Mitglieder durch Ausschluss	-12	-12
./. Ausscheidende Mitglieder durch Aufkündigung	-69	-106
Bestand 31.12.2024	1.730	3.448
Veränderung	-11	591

Mitglieder des Aufsichtsrats

Erich Westermann (Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Thomas Michalzik (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Frank Brand

Detlef Homann

Sebastian Hörstrup (bis 30.11.2024)

Reiner Mennes

Martin Heitkamp

Sonja Friedrich

Nurdan Bodur

Mitglieder des Vorstands

Nadine Ruck (hauptamtlich)

Ulrich Brocke (nebenamtlich) (bis 30.11.2024)

Michael Kasemann (nebenamtlich)

Sebastian Hörstrup (nebenamtlich) (seit dem 01.12.2024)

Prüfungsverband

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

VdW Rheinland Westfalen

Goltsteinstr. 29

40211 Düsseldorf

Werne, 7. April 2025

Der Vorstand



Nadine Ruck

Nadine Ruck



Michael Kasemann

Michael Kasemann



Sebastian Hörstrup

Sebastian Hörstrup

Impressum

Herausgeber und Text

Bauverein Werne eG
Stockumer Straße 29
59368 Werne

Konzeption und Gestaltung

stolp+friends Marketinggesellschaft mbH

Fotografien

Bauverein Werne eG,
shutterstock: wut62, lovelyday12

Kontakt



Bauverein Werne eG

Stockumer Straße 29
59368 Werne

Telefon: 0 23 89 / 98 35-0

info@bauverein-werne.de
www.bauverein-werne.de