

Geschäftsbericht

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG



Genossenschaftsorgane

Das sind der Aufsichtsrat und Vorstand

Lagebericht & Entwicklung

Berichte und Grundlagen
des Unternehmens

Jahresabschluss

Bilanz sowie Gewinn- und
Verlustrechnung



Gemeinnütziger Bauverein
Hann. Münden

Einladung

zur 121. Mitgliederversammlung

am Dienstag, den 23. September 2025 um 16.00 Uhr, im „Geschwister-Scholl-Haus“,
Am Plan 2, 34346 Hann. Münden (der Wegweisung folgen). Während der Veranstaltung wird ein
Imbiss gereicht.

Um vorherige Anmeldung per E-Mail an info@bauverein-muenden.de oder telefonisch
unter 05541 / 956080 wird gebeten.

TAGESORDNUNG

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Feststellen der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
3. Gedenken
4. Verlesen des Prüfungsberichtes des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw) für den Jahresabschluss 2023
5. Jahresberichte:
a) des Vorstandes b) des Aufsichtsrates
(mit Aussprachen zu den Berichten)
6. Bericht über den Jahresabschluss 2024
7. Genehmigung des Jahresabschlusses 2024
8. Beschlussfassung über die Verteilung des Bilanzgewinnes 2024
9. Entlastung des Aufsichtsrates
10. Entlastung des Vorstands
11. Wahlen zum Aufsichtsrat
12. Satzungsänderung § 17 Abs. 6 (bzw. Abs. 7 der im Jahr 2024 beschlossenen Satzungsänderung)
Alt: (6 bzw. 7) Die Höchstzahl der freiwillig zu erwerbenden Anteilen, mit denen sich ein Mitglied beteiligen kann, sind zwanzig.
Neu: (7) Die Höchstzahl der weiteren Anteile gemäß Abs. 5, mit denen sich ein Mitglied beteiligen kann, ist fünfzig.
13. Schließen der Sitzung

Der Jahresabschluss für das Jahr 2024 liegt in der Geschäftsstelle der Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG, Wiershäuser Weg 17, 34346 Hann. Münden, ab sofort in der Zeit von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr (Mo., Di. & Do.) zur Einsichtnahme aus (das Recht zur Einsichtnahme besteht nur für Mitglieder).

DER AUFSICHTSRAT

Dirk Aue, Vorsitzender

DER VORSTAND

Kai Siever | Mareike Stella | Kathrin Janßen



Geschäftsbericht

Inhalt

Wohnen und wohlfühlen

A | VORWORT

Seite 04

B | GENOSSENSCHAFTSORGANE

Mitgliederversammlung und Aufsichtsrat
Der Vorstand

Seite 05
Seite 06

C | LAGEBERICHT

Grundlagen des Unternehmens
Wirtschaftsbericht
Rahmenbedingungen
Betriebskosten
Modernisierung und Instandhaltung
Geschäftsverlauf
Statistik, Zahlen, Fakten
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft
Vermögenslage
Finanzlage
Kapitalflussrechnung
Finanzielle Leistungsindikatoren
Nachtragsbericht

Seite 07
Seite 08
Seite 09
Seite 10
Seite 11
Seite 12
Seite 13
Seite 14
Seite 15
Seite 16
Seite 17
Seite 18
Seite 19

Prognose-, Chancen- und Risikobericht
Chancen der zukünftigen Entwicklung
Prognosebericht

Seite 19
Seite 20
Seite 20

D | ALLGEMEINES

Gedenken

Seite 24

E | JAHRESABSCHLUSS

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung

Seite 26
Seite 28

F | ANHANG

Anhang des Jahresabschlusses

Seite 29

G | BERICHT AUFSICHTSRAT

Bericht des Aufsichtsrates

Seite 35

www.bauverein-muenden.de

VORWORT

**Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,**

die Herausforderungen für unsere Genossenschaft sind auch im Jahr 2024 wieder groß gewesen.

In einem Jahrzehnt mit herausfordernden Rahmenbedingungen - Pandemie, Krieg in Europa, Energiekrise, explodierenden Kosten für nahezu alle Wirtschaftsgüter, Personalmangel - um nur einige Aspekte zu nennen, galt es im abgelaufenen Geschäftsjahr wirtschaftlich zu konsolidieren.

Die bereits im Jahr 2022 geplanten und im Jahr 2023 begonnenen Modernisierungsmaßnahmen in der Humboldtstraße wurden abgeschlossen. Verschiedene Einzelmaßnahmen, immer mit dem Ziel unseren Mitgliedern guten, sicheren und bezahlbaren Wohnraum zu Verfügung zu stellen, wurden durchgeführt.

Wir haben mit der Fertigstellung der Erschließungsarbeiten im Baugebiet „Gimte 1“ begonnen. Der Bebauungsplan für den Bereich „Gimte 2“ wurde im Frühjahr 2024 durch den Rat der Stadt Hann. Münden beschlossen.

Durch den Vorstand wurde, in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat, der Beschluss gefasst, die nicht mehr kostendeckende Verwaltung von fremden Immobilien aufzugeben.

Zur Eigenfinanzierung haben wir eine umfassende Anpassung der Nutzungsgebühren vorgenommen. Die Mehrkosten für Materialien, Dienstleistungen und Löhne konnten dadurch aber nur bedingt aufgefangen werden.

Trotz weiterhin schwieriger Rahmenbedingungen war das Geschäftsjahr 2024 für unsere Wohnungsgenossenschaft wirtschaftlich ein gutes Jahr. Wir konnten unseren genossenschaftlichen Förderauftrag weiterhin erfolgreich umsetzen.

Aus persönlichen Gründen hat unser langjähriges nebenamtliches Vorstandsmitglied, Sabine Dzukowski, Ihre Tätigkeit zum 30. September 2024 niedergelegt. Der Aufsichtsrat konnte mit unserer Bauingenieurin, Frau Mareike Stella, und der Rechtsanwältin, Frau Kathrin Janßen, zwei neue nebenamtliche Vorstandsmitglieder gewinnen.

Der amtierende Vorstand sagt an dieser Stelle herzlichen Dank an Sabine Dzukowski für ihre langjährige Tätigkeit für die Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG.

Ebenso gilt es auch allen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz Dank zu sagen. Ohne diesen Einsatz wäre die Erfüllung unserer satzungsgemäßen Aufgaben nicht möglich. Unser Dank gilt aber auch unseren Mitgliedern und Nutzern, unserem Aufsichtsrat und unseren Geschäftspartnern für die vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit.

Ihr Vorstand

Kai Siever
Mareike Stella
Kathrin Janßen



Mitgliederversammlung und Aufsichtsrat

Vertrauenspersonen für die Mitglieder

Die Mitgliederversammlung tagte im Jahr 2024 am 09. Juli. In dieser Mitgliederversammlung wurden die Berichte des Vorstands und des Aufsichtsrates zustimmend zur Kenntnis genommen, der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 festgestellt und die Verwendung des Bilanzgewinns beschlossen.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden entlastet. Die Abstimmung zur Entlastung des ehemaligen Vorstandsmitglieds Jörg Wieland für das Geschäftsjahr 2022 wurde erneut vertagt.

Ebenfalls wurde in dieser Versammlung eine Anpassung der Satzung an die neue Mustersatzung des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V (vdw) beschlossen.

Die Aufsichtsratsmitglieder der Genossenschaft werden nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung gewählt. Sie sind Vertrauenspersonen und vertreten die Interessen der Mitglieder gegenüber dem Vorstand in der Mitgliederversammlung. Sie fassen wichtige Entscheidungen in eigener Zuständigkeit und bereiten Satzungsänderungen, den Jahresabschluss und die Verwendung des Bilanzgewinns im Beschlussweg vor. Der Aufsichtsrat besteht aus fünf Mitgliedern. Diese werden von der Mitgliederversammlung für drei Jahre gewählt. Alle zwei Jahre scheidet ein Drittel der Mitglieder aus und ist durch Neuwahl zu ersetzen. Das Gremium konstituiert sich nach jeder personellen Veränderung und wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden, einen stellvertretenden Vorsitzenden sowie einen Schriftführer und dessen Stellvertreter.



Mitglieder des Aufsichtsrats

Dirk Aue

Vorsitzender

Gewählt bis: 2024

Rolf Bilstein

Stellv. Vorsitzender

Gewählt bis: 2025

Christiane Langen

Gewählt bis: 2026

Gudrun Surup

Gewählt bis: 2026

Stefanie Urlaub

(ab 02.05.2023)

Gewählt bis: 2024

Der Vorstand

Von strategischen Unternehmensplanungen und operativen Geschäftsvorfällen



Kai Siever
hauptamtlich

Bestellt bis: 30.06.2028



Mareike Stella
nebenamtlich

Bestellt bis: 30.06.2030



Kathrin Janßen
nebenamtlich

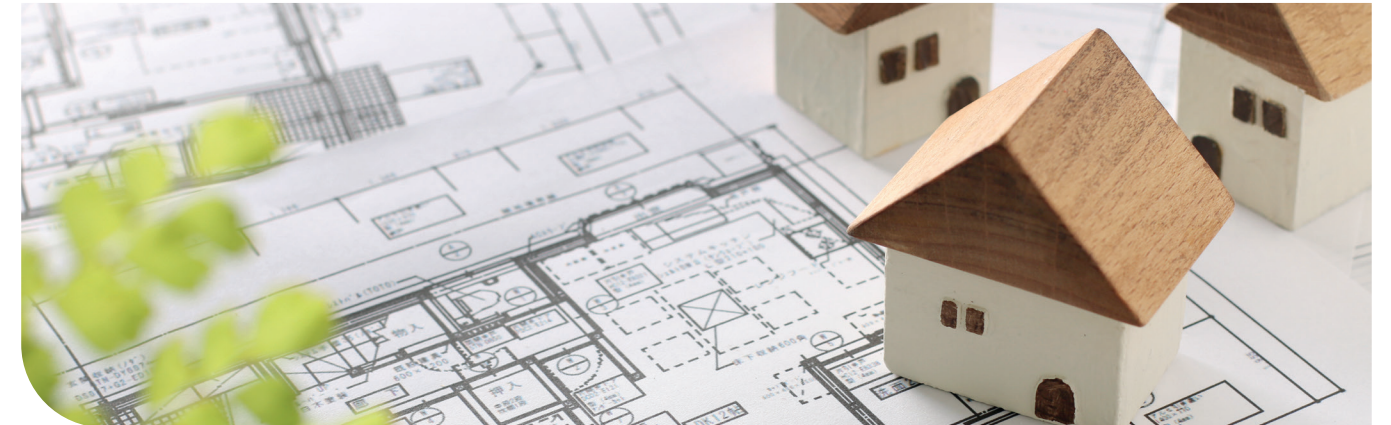
Bestellt bis: 30.06.2030

Der Vorstand leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung. Er hat nur solche Beschränkungen zu beachten, die das Gesetz und die Satzung festlegen. Details sind in der Geschäftsordnung geregelt. Der Vorstand besteht aus mindestens zwei Personen. Sie werden für die Dauer von fünf Jahren, längstens jedoch bis zur Erreichung des gesetzlich

festgelegten Rentenalters, bestellt. Dem hauptamtlich tätigen Vorstandsmitglied obliegt die Geschäftsführung. Die Vorstandsmitglieder sind im Wesentlichen verantwortlich für die strategische Unternehmensplanung sowie wichtige operative Geschäftsvorfälle. Dabei soll der Vorstand vom Aufsichtsrat gefördert und unterstützt werden.

Prokura zur Unterstützung des Vorstandes:
Anne Löbermann | Abt. Finanzbuchhaltung

1. Grundlagen des Unternehmens



Die Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG (kurz: Bauverein Münden) wurde am 08. November 1898, gegründet. Das Unternehmen ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Göttingen unter der laufenden Nummer GnR 110 108 eingetragen. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 des Körperschaftsteuergesetzes. Die Vermietung des eigenen Immobilienbestandes sowie in geringem Maße das Immobilienmanagement für Dritte, sind die strategischen Geschäftsfelder des Unternehmens.

Die Nachfrage nach günstigem, gut ausgestattetem und modernem Wohnraum verstetigt sich kontinuierlich. Das Prinzip unserer Genossenschaft ist per se auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Das

Geschäftsmodell der Bauverein Münden ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgelegt, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen. Es basiert auf dem Prinzip der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung von Mitgliedern, die gemeinsam Wohnraum schaffen und nutzen.

Am 31. Dezember 2024 verfügte die Genossenschaft über 860 eigene Wohnungen (davon 102 öffentlich gefördert), 217 Garagen, acht Carportstellplätze (davon zwei eigen genutzt im Wiershäuser Weg 17), 124 einfache Parkplätze incl. sechs Besucherparkplätzen bei der Geschäftsstelle, drei gewerblich genutzte Einheiten (Friseur, Sozialstation, Beratungsstelle), eine eigengenutzte Einheit (Werkstatt und Lager, Wiershäuser Weg 27) und eine Geschäftsstelle im Wiershäuser Weg 17, Hann. Münden. Die Gesamtwohnfläche des Bestandes betrug 48.758,56 Quadratmeter, die durchschnittliche Wohnungsgröße 63,88 Quadratmeter.

Immobilienmanagement für Dritte (WEG- und Hausverwaltung)

277: Wohneinheiten

25 Garagen

Zum Jahresende 2024 hatte die Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG 1.615 Mitglieder mit einem Geschäftsguthaben in Höhe von EUR 2.940.201,40 (7.032 Geschäftsanteile). Alle Mitglieder der Bauverein Münden sind entweder mit Wohnraum versorgt, sind die Mitgliedschaft aus Vorsorgegründen zur späteren Wohnraumversorgung sowie aktueller Nachfrage eingegangen oder unterstützen das Genossenschaftsmodell auf ideelle Weise. Mehr als die Hälfte unserer Mitglieder nehmen die Leistungen unserer Genossenschaft hinsichtlich der Wohnraumversorgung in Anspruch. Die augenblickliche Angebot-/Nachfrage-Konstellation erklärt den günstigen Vermietermarkt in unserem Geschäftsgebiet.

Im Rahmen der uns zur Verfügung stehenden gesetzlichen Möglichkeiten haben wir die Kaltmieten weiter angepasst. Unsere Geschäftspolitik ist nicht auf die Erzielung hoher Gewinne, sondern auf die Förderung unserer Mitglieder durch die Bereitstellung von Wohnraum sowie Erhaltung und die Verbesserung der genossenschaftlichen Vermögensgegenstände ausgerichtet.

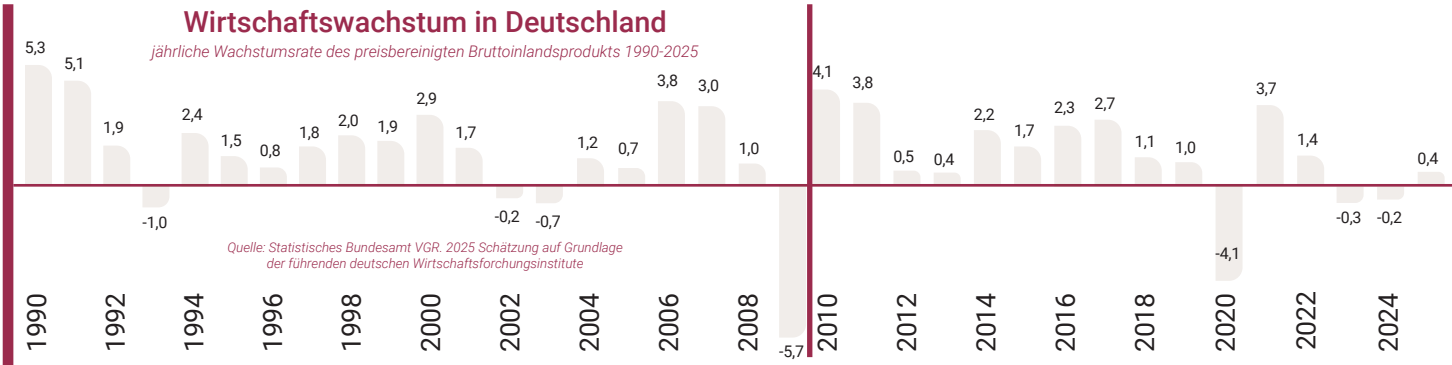
Hierbei ist es erforderlich die Wirtschaftlichkeit im Auge zu behalten. Vorstand und Aufsichtsrat haben daher im Jahr 2024 die Aufgabe der Fremdverwaltung in den kommenden Jahren, jeweils zum Ablauf der bestehenden Verträge, und den Verkauf eines Einfamilien-Reihenhauses beschlossen.

2. Wirtschaftsbericht
2.1 Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland wurde auch im Jahr 2024 erneut von einem global und national unsicheren Umfeld geprägt. Der weiterhin andauernde russische Angriffskrieg gegen die Ukraine belastet die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland spürbar. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte. Nach bisher vorliegenden Zahlen verlief das Jahr 2024 im nach wie vor krisengeprägten Umfeld stockend. Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2024 um 0,2 % geschrumpft (Vorjahr - 0,3 %). Nach wie vor stehen konjunkturelle und strukturelle Belastungen einer besseren Entwicklung entgegen. Auch im internationalen Vergleich fällt die deutsche Wirtschaft weiter zurück. So lag das BIP 2024 gerade noch 0,3 % über dem Wert von 2019. Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte



die konjunkturelle Dynamik leicht anziehen, wenn die Pläne einer neuen Bundesregierung klarer werden und sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten besser einordnen lassen. Volkswirte blicken weiter eher pessimistisch in die nächste Zukunft.



Im Jahresschnitt 2024 lag die Inflation bei 2,2 % (2023 5,9 %). Im Rückblick auf 2024 verbilligten sich Energieprodukte gegenüber 2023 erstmals wieder. Erdgas kostete 3,5 %, Strom 6,4 % und leichtes Heizöl 3,9 % weniger. Gleichwohl bewegten sich die Energiepreise weiter auf vergleichsweise hohem Niveau. Für 2025 wird laut ifo-Institut, aufgrund geplanter Preisanhebungen in allen Wirtschaftsbereichen, mit einem Wert oberhalb der von der EZB angestrebten Zielmarke von 2,0 % gerechnet. Für den Wohnungsbau gestalten sich die Rahmenbedingungen weiterhin schwierig. 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. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutli-

chen Rückgang der Aktivitäten. Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen dem 3. Quartal 2012 und 3. Quartal 2024 um 74 % gestiegen. Die Inflationsrate stieg im gleichen Zeitraum nur um knapp 29 %. Auch die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirken, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs weiter stark belastend. Hohe Anforderungen (Dekarbonisierung bis spätestens 2045, in einzelnen Ländern auch 2040 sowie der anhaltende Neubaubedarf und damit verbundene hohe Umsetzungskosten lasten ebenso auf dem Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite. In diesem Missverhältnis manifestiert sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland. Hohe Gestehungskosten müssen gedeckt sein, was zwangsläufig entsprechend steigende Mieten erfordert.

(Quellen: vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.)



Hann. Münden und Umgebung

Neben den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind für die Unternehmensentwicklung auch die regionalen Rahmenbedingungen der Wohnungsmärkte in Hann. Münden und Dransfeld von Bedeutung. Sie werden von verschiedenen Faktoren beeinflusst: In Hann. Münden ist die Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG auf dem Wohnungsmarkt der größte Anbieter. Das Bemühen um attraktive Wohnungen zum Beispiel durch Modernisierung wird honoriert. Die Nachfrage bewegt sich konstant auf einem hohen Niveau. Die angebotenen Wohnungen können regelmäßig gut vermietet werden. Es ist davon auszugehen, dass auch in Zukunft der Bedarf an Wohnraum in und um Hann. Münden hoch sein wird. Weiterhin schwierig ist aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheiten, der gestiegenen Baupreise und des deutlich erhöhten Zinsniveaus die Nachfrage nach Bauland. Hier bleibt die Entwicklung abzuwarten. Der Immobilienmarkt und somit auch der Vermietungs- markt in der Stadt Dransfeld wird überwiegend durch die Nähe zur Stadt Göttingen bestimmt. Die Nachfrage nach Wohnraum ist ansteigend. Sämtliche Immobilien der Genossenschaft an beiden Standorten sind zu über 85 Prozent energetisch modernisiert. Die langfristige Unternehmensentwicklung hängt trotz des derzeitigen Mangels an Wohnraum und der damit verbundenen starken Nachfrage weiterhin auch von den demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Städte, Gemeinden und Betriebe ab. Diese wirken sich unmittelbar auf den Wohnungsmarkt der Re-

gion aus. Die Einwohnerzahl der Stadt Hann. Münden ist zum 31. Dezember 2024 erneut leicht zurückgegangen. Es lebten knapp 23.500 Einwohner mit Hauptwohnung in der Dreiflüsse-Stadt. Zum Jahresende 2024 waren bei unserer Wohnungsgenossenschaft insgesamt 16 Wohnungen nicht vermietet. Das sind 1,86 % des Gesamtbestandes. Im abgelaufenen Geschäftsjahr gab es 126 Mieterwechsel (Vorbesichtigungen, Wohnungsabnahmen und -übergaben, Vertragsaufbereitungen usw.). Das entspricht einer Fluktuationsrate im Verhältnis zum Wohnungsbestand von 14,65 % und einer Verringerung zum Vorjahr (16,74 %) um 2,09 %. Insgesamt wurden 80 neu Mietverhältnisse vereinbart. Im Bestand zogen 19 Mietparteien um, 12 Mietverträge mussten aufgrund eines Zu- oder Wegzugs geändert werden. Es musste 1 Mietvertrag wegen familiärer Veränderungen (Tod) geändert werden. Bei 14 Mietverträgen wurde eine Ergänzung des Nutzungsvertrages vorgenommen. Die Nutzungsentgelte ohne Betriebskosten haben sich aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen und Neuvermietungen um 273.256,74 Euro auf 3.477.304,12 Euro erhöht. Die durchschnittliche Grundmiete pro Quadratmeter Wohnfläche betrug monatlich 5,32 Euro. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund der durchgeführten strukturellen Mieterhöhung um 0,45 Euro /qm erhöht. Die Betriebskosten einschließlich der Grundsteuer B als Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beliefen sich auf 2.156.828,32 Euro. Im Schnitt waren das 3,68 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich inkl. der Energiekosten.

Betriebskosten

Versicherungen	Kosten	Kosten
Wohngebäude- und Haftpflichtversicherung 2024	der Müllbeseitigung 2024	der Objektpflege 2024
Die Kosten für die Wohngebäude- und Haftpflichtversicherung sind im Vergleich zum Vorjahr geringfügig angestiegen.	Der Landkreis Göttingen hat im Vergleich zum Vorjahr 2023 die Gebühren für Restabfall und Kompost im Jahr 2024 leicht gesenkt. Auf Grund der bisher vorliegenden Unterlagen werden sich die Kosten für 2025 für Restabfall und Kompost jeweils leicht erhöhen.	Die Objektpflege inklusive Winterdienst und Gartenpflegearbeiten werden weiterhin von der Firma Triest ausgeführt. Die Kosten steigen jährlich prozentual an. Im Jahr 2025 wird die Fa. Spanholtz einen Teil der Objektpflege neben der Fa. Triest übernehmen.
	Kosten	
	Grundsteuer 2024	
	Die Kosten für Grundsteuer sind im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben. Im Jahr 2025 werden sich die Kosten der Grundsteuer aufgrund der Grundsteuerreform für die einzelnen Objekte unterschiedlich entwickeln.	

Kosten des Versorgers (Strom/Gas/Wasser) 2024

Für das Jahr 2024 wurden neben dem Wegfall der Gaspreisbremse weitere Erhöhungen der Gaspreise erwartet. Der Preis der VHM für Gas hat sich jedoch reduziert und lag bis zum 29.02.2024 zunächst bei 9,83 Ct/kwh netto und betrug für den Rest des Jahres 10,02 Ct/kwh. Im Vorjahr lag der Gaspreis noch bei 13,99 Ct/kwh netto. Der Preis für Wasser ist im Jahr 2024 auf EUR 2,08/m³ netto gestiegen. Im Vorjahr 2023 betrug der Preis EUR 2,05/m³ netto.

Im Jahr 2024 blieben die Strompreise bei der VHM relativ konstant. Der Preis betrug bis zum Ende des 1. Quartals 35,05 Ct/kwh netto und stieg dann für den Rest des Jahres auf 36,78 Ct/kwh netto an.

Die Kosten für Schmutzwasser sind in 2024 gegenüber 2023 von EUR 2,95/m³ auf EUR 2,99/m³ gestiegen. Die NWG blieb konstant.

Forderungsausfälle wegen tatsächlicher oder zu erwartender Nicht-Einbringlichkeit, bewusstes Freihalten für geplante Umbauten, temporäre Leerstände während der Modernisierungstätigkeit sowie nicht nahtlose Wiedervermietungen verursachten einen Ausfall von insgesamt 1,62 Prozent der Sollmieten bei den Wohneinheiten. Weiter prägten Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung sowie Wertverbesserungen die Ausgaben in Höhe von 1.085.181,20Euro. Darin sind aktivierungspflichtige Herstellungskosten gemäß § 255 Abs. 2 HGB in Höhe von 661.950,12 Euro enthalten.

Modernisierung und Instandhaltung 2024

Baumaßnahmen

Die im Jahr 2023 begonnenen Modernisierungsmaßnahmen in der Humboldtstraße sind zu einem guten Abschluss geführt worden. Für die Bewohner ist wieder Ruhe eingeleitet. Einige Umfeldmaßnahmen im Außenbereich und Mängelverfolgungen sind noch im Jahr 2025 zu erledigen.

Im Wohnquartier „Am Entenbusch / Am Wittenborn“ konnte nach der Reparatur der Druckhaltung des Blockheizkraftwerkes durch die VHM eine Leckage im Nahwärmenetz lokalisiert und instandgesetzt werden. Dabei wurde auch die Unterzentrale in der Hausnummer 106 optimiert. Die Belieferung mit Heizwärme hat sich stabilisiert.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden in allen Quartieren umfangreiche Instandhaltungen größeren und kleineren Ausmaßes durchgeführt. Das Gewerbeobjekt (ehemalige Apotheke) in Neumünden konnte in kurzer Zeit renoviert und erfolgreich an die Sozialstation vermietet werden. Der Mitteleinsatz ist proportional zur Wohnfläche deutlich gestiegen.

Es wurden vier umfangreiche Wohnungsmodernisierungen durchgeführt.

Die Enderschließung des Baugebietes Gimte I stand im Geschäftsjahr 2024 auf dem Programm. Die Schwarzdecke konnte in den Bereichen „Am alten Garten“ eingebracht werden. Immer wieder wurde auf die Bedürfnisse der Eigentümer reagiert und so weit wie möglich eingegangen. Die Restarbeiten werden im ersten Halbjahr 2025 erfolgen.

Der Um- / Neubau der Weserbrücke hielt uns auch im Jahr 2024 in Atem. Hier spielen regionale und überregionale Interessen eine Rolle, die wir als Genossenschaft nicht immer beeinflussen können. Trotzdem ist die Gemeinnützige Bauverein in Münden eG immer bestrebt, die besten Möglichkeiten für unsere Mieter und Mitglieder zu erreichen. Dieses Projekt wird auch die nächsten Jahre immer wieder im Fokus stehen.



FÜR BEZAHLBARE
DÄCHER
ÜBER ALLEN
KÖPFEN

Internationales Jahr
der Genossenschaften



2.2 Geschäftsverlauf



Unternehmensleistung

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen sind die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2024 geplant worden. Der Planansatz zu den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (TEUR 5.777) wurde aufgrund der Abweichungen bei den Erlösen aus den Umlagen (insbesondere aufgrund niedrigerer Energiekosten) um rund TEUR 400 unterschritten. Einhergehend fielen auch die Kosten für die Hausbewirtschaftung mit TEUR 2.424 um rund TEUR 250 niedriger aus als ursprünglich angenommen. Zu den in diesen Kosten enthaltenen Instandhaltungskosten (TEUR 423) führten geplante und ungeplante Maßnahmen. Die Planüberschrei-

tung (TEUR 73) wurde aber bewusst in Kauf genommen. Erneut wurde das Ergebnis durch die nicht geplante aber erforderliche Bildung von weiteren Rückstellungen zur Fertigstellung des von der Genossenschaft erschlossenen Baugebietes in „Gimte“ in Höhe von TEUR 172 geshmälert. Ein Verkauf von Grundstücken im Baugebiet „Gimte 2“ hat mangels Nachfrage nicht stattgefunden. Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 252.149,96 € (Plan ursprünglich TEUR 114) ab.

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

Unternehmensleistung	Plan 2025 TEUR	Ist 2024 TEUR	Ist 2023 TEUR
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	5.637	5.420	4.798
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	57	68	57
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen zur Hausbewirtschaftung inkl. Instandhaltung	2.639	2.424	2.366
Zinsaufwendungen	390	336	279
Jahresüberschuss	706	208	84

Statistik - Zahlen - Fakten

Die Genossenschaft beschäftigte am Ende des Berichtsjahres neben den drei Vorstandsmitgliedern (zwei Personen im Nebenamt) im Durchschnitt 15 Mitarbeiter/innen, davon 5 Teilzeitbeschäftigte. Die Vergütungen erfolgten nach den Tarifverträgen für die Beschäftigten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Mitgliederstand:

Am 31. Dezember 2024 gehörten der Genossenschaft 1.615 Mitglieder mit 7.032 Geschäftsanteilen an. Einem

Zugang von 106 Mitgliedern und 266 Geschäftsanteilen, standen Abgänge durch Kündigung, Tod, Ausschluss oder Übertragung von 122 Mitgliedern und 649 Geschäftsanteilen gegenüber.

Die strategischen Hauptziele, die qualitative Erhaltung, die Aufwertung durch Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsstandes voranzubringen und dabei gleichzeitig den genossenschaftlichen Förderauftrag zu erfüllen, wurden erreicht. Insofern beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens insgesamt positiv.

Geschäftsjahr	2024	2023
Zahl der Mitglieder	1.615	1.631
Gezeichnete Geschäftsanteile	7.032	7.415
Geschäftsanteil EUR	420 €	420 €
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	860	860
Zahl der sonstigen bewirtschafteten Einheiten	353	353
Bilanzsumme TEUR	29.724 €	30.288 €
Anlagevermögen TEUR	25.592 €	26.186 €
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder TEUR	2.940 €	3.094 €
Rücklagen TEUR	8.261 €	8.237 €
Bilanzgewinn EUR	226.934 €	77.359 €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung TEUR	5.371 €	4.757 €
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung TEUR	2.424 €	2.365 €
Neubautätigkeit	0	0

2.3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.3.1. Ertragslage

Die Ertragslage stellt sich zum 31.12.2024 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar und wird auf der nachfolgenden Seite umfassend erläutert und dargestellt:

ERTRAGSLAGE

	Geschäftsjahr 2024		Geschäftsjahr 2023		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse	5.489	97,8	4.855	92,4	634
Bestandsveränderungen	62	1,1	322	6,1	-260
Gesamtleistung	5.551	98,9	5.177	98,5	374
Andere betriebliche Erträge	25	0,4	26	0,5	-1
Aktivierte Eigenleistungen	39	0,7	53	1,0	-14
Betriebsleistung	5.615	100,0	5.256	100,0	359
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-2.424	-43,2	-2.365	-45,0	-59
Personalaufwand	-961	-17,1	-899	-17,1	-62
Abschreibungen	-1.098	-19,6	-1.099	-20,9	1
Andere betriebliche Aufwendungen	-257	-4,6	-246	-4,7	-11
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-336	-6,0	-277	-5,3	-59
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	-156	-2,8	-156	-3,0	0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	-5.232	-93,3	-5.042	-96,0	-190
Betriebsergebnis	383	6,8	214	4,1	168
Grundstücksbevorratung und Grundstücksverkehr	-172	-3,1	-214	-4,1	42
Finanzergebnis	1	0,0	1	0,0	0
Neutrales Ergebnis	59	1,1	83	1,6	-24
Gewinnabhängige Steuern	-19	-0,3	0	0,0	-19
Jahresüberschuss	252	4,5	84	1,6	168

Der Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 252,1 ergab sich im Wesentlichen aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Er ist im Gegensatz zum Vorjahr um TEUR 168,3 gestiegen. Das in der Unternehmensplanung anvisierte Ergebnis

wurde trotz fehlender Erlöse aus Grundstücksverkäufen im Baugebiet „Gimte 2“ deutlich übertroffen. Die Ertragslage ist auf Basis der Rahmenbedingungen positiv zu bewerten.

2.3.2. Vermögenslage

VERMÖGENSLAGE

	31.12.24		31.12.23		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
VERMÖGENSSTRUKTUR					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	15	0,1	18	0,1	-3
Sachanlagen	25.576	86,0	26.167	86,3	-591
Finanzanlagen	1	0,0	1	0,0	0
	25.592	86,1	26.186	86,4	-594
Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) mittel- und langfristig					
Übrige Aktiva	29	0,1	22	0,1	7
kurzfristig					
Grundstücke ohne Bauten	434	1,5	337	1,1	97
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.008	6,7	1.945	6,4	63
Flüssige Mittel	1.348	4,5	1.476	4,9	-128
Forderungen und übrige Aktiva	313	1,1	322	1,1	-9
	4.103	13,8	4.080	13,5	23
Gesamtvermögen	29.724	100,0	30.288	100,0	-564

KAPITALSTRUKTUR

Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	3.210	10,8	3.244	10,7	-34
Rücklagen	4.941	16,6	4.918	16,2	23
Bilanzgewinn	227	0,8	75	0,2	152
	8.378	28,2	8.237	27,1	141
Sonderposten für Zuschüsse und Sonderposten mit Rücklageanteil (50%)					
	692	2,3	723	2,4	-31
Fremdkapital (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) mittel- und langfristig					
Sonderposten mit Rücklageanteil (50%)	312	1,0	320	1,1	-8
Rückstellungen	716	2,4	708	2,3	8
Übrige Verbindlichkeiten	16	0,1	14	0,0	2
Dauerfinanzierungsmittel	16.042	54,0	16.321	53,9	-279
	17.086	57,5	17.363	57,3	-278
kurzfristig					
Rückstellungen	542	1,8	972	3,2	-431
Erhaltene Anzahlungen	2.307	7,8	2.194	7,4	113
Finanzierungsmittel UV	0	0,0	0	0,0	0
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	719	2,4	799	2,6	-80
	3.568	12,0	3.965	13,2	-398
Gesamtkapital	29.724	100,0	30.288	100,0	-566

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr 2024 aufgrund von Abschreibungen um TEUR 564 auf TEUR 29.724,7 zurückgegangen.

Das Anlagevermögen beträgt 86,1 Prozent der Bilanzsumme. Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgte zu 100 Prozent durch Eigenkapital sowie langfristiges Fremdkapital. Dies verdeutlicht die solide Kapitalstruktur der Genossenschaft.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist um TEUR 141,5 gestiegen und be-

trägt TEUR 8.378,6 zzgl. TEUR 692,1 SoPo mit Rücklageanteil (50 %). Die daraus resultierende Eigenkapitalquote betrug zum 31.12.2024 30,52 Prozent. Der Anstieg des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 252,1 abzüglich der Dividendenzahlung für das Vorjahr. Dem gegenüber stand ein Rückgang bei den Geschäftsguthaben in Höhe von TEUR 33,3.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet.

2.3.3. Finanzlage

FINANZLAGE - DECKUNGSVERHÄLTNISSE

	31.12.24	31.12.23	Verände- rungen
	T€	T€	T€
Lang- und mittelfristiger Bereich			
Finanzierungsmittel	26.156	26.323	-167,0
Vermögenswerte	25.621	26.208	-587,0
Deckung der lang- und mittelfristigen Vermögenswerte	535	115	420,0
Kurzfristiger Bereich			
Vermögenswerte	4.103	4.080	23,0
Finanzierungsmittel	3.568	3.965	-397,0
Deckung der kurzfristigen Finanzierungsmittel	535	115	420,0

Die Finanzlage der Genossenschaft war auch im Geschäftsjahr 2024 geordnet. Zu jedem Zeitpunkt war die Zahlungsfähigkeit gesichert. Sämtliche finanziellen Verpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb sowie gegenüber den Kreditinstituten wurden fristgerecht erfüllt.

Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgte weiterhin langfristig durch Annuitätendarlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung betrug 2,1 Prozent. Sie lag damit 0,4 Prozent höher als im Vorjahr. Dies ist im Wesentlichen auf das gestiegene Zinsniveau zurückzuführen.

Die Verbindlichkeiten der Genossenschaft bestehen ausschließlich in Euro. Währungsrisiken bestehen nicht. Es wurden auch keine derivativen Finanzinstrumente wie Zins-Swaps, -Caps oder vergleichbare Instrumente eingesetzt.

Die Liquiditätsplanung erfolgte auf Basis einer fortlaufenden Liquiditätsplanung in Form einer monatlichen Liquiditätsvorschau und einer täglichen Liquiditätsübersicht. So wurde sichergestellt, dass der Genossenschaft jederzeit ausreichende Mittel zur Verfügung standen.

Liquiditätsreserven in Form von eingeräumten Kreditlinien wurden nicht benötigt.

2.3.4. Kapitalflussrechnung

Die Finanzmittelherkunft und -verwendung zeigt die Kapitalflussrechnung:

	2024 T€	2023 T€
Jahresüberschuss	252,2	83,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.098,0	1.098,7
Zunahme langfristiger Rückstellungen	8,0	19,6
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	2,0	0,0
Verminderung des Sonderpostens mit Rücklageanteil	-16,5	-16,5
Verlust (Vorjahr: Gewinn) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,7	-5,4
sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	-39,6	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	1.304,8	1.180,2
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-429,3	150,3
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens	-97,9	-34,0
Zunahme sonstiger Aktiva	-120,6	-404,7
Zunahme sonstiger Passiva	7,0	452,2
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	320,7	276,8
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	19,3	-42,0
Ertragsteuerzahlungen	-56,1	-100,1
Veränderungen der Sonderposten	39,6	0,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	987,5	1.478,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	40,8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-644,9	-1.450,2
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	140,8	360,0
erhaltene Zinsen	0,8	0,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-503,3	-1.048,5
Übertrag	484,2	430,2
Veränderung der Geschäftsguthaben	-33,4	-14,7
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.262,6	1.189,7
planmäßige Tilgungen	-1.187,3	-1.435,3
außerplanmäßige Tilgungen	-350,0	0,0
gezahlte Zinsen	-321,5	-183,7
gezahlte Dividenden	-77,3	-93,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-706,9	-537,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-222,7	-107,0
Finanzmittelbestand zum 01.01.	926,4	1.033,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.	703,7	926,4
Zusammensetzung Finanzmittelbestand ohne Bausparguthaben		
	2024 T€	2023 T€
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	703,7	1.033,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.	703,7	1.033,4

2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG, Hann. Münden

Kennzahlen	2024	in Tsd. € 2024	2023	in Tsd. € 2023
Eigenkapitalquote				
Bilanziertes Eigenkapital + 50% SoPo + 100% SoP KW		9.070,72		8.960,60
Bilanzsumme	30,52%	29.724,67	29,58%	30.288,68
Anlageintensität				
Anlagevermögen	86,10%	25.591,89	86,46%	26.186,51
Bilanzsumme		29.724,67		30.288,68
Fremdkapitalkosteneinsatz				
Zinsen u.a. Aufwendungen langfristiges Fremdkapital	2,02%	323,40	1,62%	265,21
Langfristiges Fremdkapital		16.046,04		16.320,81
Fremdfinanzierung des Umsatzes				
Langfristiges Fremdkapital	292,30%	16.046,04	336,16%	16.320,81
Umsatzerlöse		5.489,64		4.855,00
Eigenkapitalrentabilität				
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	4,70%	426,4	2,19%	196,5
Bilanziertes Eigenkapital + 50% SoPo + 100% SoP KW		9.070,72		8.960,60
Gesamrentabilität				
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern + Fremdkapitalzinsen	2,57%	762,76	1,57%	476,14
Bilanzsumme 31.12.		29.724,67		30.288,68
Umsatzrentabilität				
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	7,77%	426,4	4,05%	196,5
Umsatzerlöse		5.489,64		4.855,00
Erlöschmälerungsquote				
Erlöschmälerungen	1,6%	56,34	1,70%	53,08
Gesamtsolliermiete		3.477,30		3.204,05
Finanzkraft				
Cashflow nach DVFA/SG	8,13%	1.304,80	7,23%	1.180,20
Fremdkapital (Dauerfinanzierungsmittel)		16.046,04		16.320,81
Anlagedeckungsgrad II				
Bilanziertes Eigenkapital + Langfristige Rückstellung		25.832,63		25.989,25
+Langfristiges Fremdkapital + 50% SoPo + 100% SoPo KW	100,94%	25.591,89	99,25%	26.186,51
Anlagevermögen				
Zinsaufwand pro m² Wohnfläche				
Wohn- und Nutzfläche m² (Stichtag 31.12.2023)		49,261		49,221
Zinsen u.a. Aufwendungen langfristiges Fremdkapital	6,57 €	323,40	5,39 €	265,21
Zinsaufwand pro m² Netto-Kalmmiete				
Zinsen u.a. Aufwendungen langfristiges Fremdkapital	9,45%	323,40	8,42%	265,21
Gesamtsolliermiete abzgl. Erlöschmälerung		3.420,96		3.150,97
Zins- und Tilgungsbelastung pro m² Netto-Kalmmiete				
Zinsen u.a. Aufw./lgr. Fremdkapital + Tilgung lgr. Fremdkapital	44,16%	1.510,78	53,97%	1.700,59
Gesamtsolliermiete abzgl. Erlöschmälerung		3.420,96		3.150,97
Dynamischer Verschuldungsgrad				
Fremdkapital	12 Jahre	16.046,04	14 Jahre	16.320,81
Cashflow nach DVFA/SG	12,30%	1.304,80	13,83%	1.180,20

vdw

3. Nachtragsbericht

Mit Kaufvertrag vom 15.11.2024 haben wir das Einfamilien-Reihenhaus „Am Entenbusch 190“ veräußert. Der Eingang des Kaufpreises und die Eigentumsumschreibung fand im Frühjahr 2025 statt. Das Objekt „Schlesierweg 2“ nebst Garagenhof „Schulstraße“ wurde mit Kaufvertrag vom 21.02.2025 verkauft. Die im zweiten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024 begonnenen Arbeiten zur Enderschließung des Baugebietes „Gimte 1“ wurden im Jahr 2025 weitergeführt und abgeschlossen. Ebenso konnten die mit der Stadt Hann. Münden begonnenen Gespräche zur rückwirkenden Neufassung des Mietvertrages für die Kita „Kunterbunt“ Am Wittenborn 7 in Hann. Münden im Jahr 2025 fortgesetzt und zu einem positiven Abschluss gebracht werden. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Geschäftsjahresende eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Geschäftsberichtserstattung nicht ergeben.



4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht
4.1 Risiken der zukünftigen Entwicklung

Auch für ein Wohnungsunternehmen unserer Größenordnung, gehört die mittel- und langfristige Unternehmensplanung in der nachhaltig agierenden Wohnungswirtschaft zu den zentralen Steuerungselementen und ist damit auch wesentlicher Bestandteil des auf die unternehmensspezifischen Erfordernisse abgestimmten Risikomanagementsystems. Für die Jahre 2025 bis 2029 hat der Vorstand einen Wirtschaftsplan erstellt. Dieser enthält erstmalig auch eine Langzeitbetrachtung bis in das Jahr 2038. In dieser Planung sind sowohl voraussehbare Kostensteigerungen als auch der als Aufwand abzuwickelnde Kostenanteil für Modernisierungsmaßnahmen und Instandhaltungsaufwendungen zur Aufholung von Reparaturleistungen, die in früheren Jahren unterblieben sind, berücksichtigt. Als wesentlicher Bestandteil des Risikocontrollings, erfolgt ein regelmäßiger Soll-Ist-Vergleich des Wirtschaftsplans. Damit wird die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sichergestellt. Neben der Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit gilt es auch das Eigenkapital der Genossenschaft zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten. Die Kennzahlen im Bereich der wohnungswirtschaftlichen Risikofelder werden monatlich erfasst, analysiert und gemäß den Kriterien des internen Risikomanagements bewertet. Dies setzt eine regelmäßige Beobachtung des Kapitalmarktes, der Restlaufzeiten der bestehenden Darlehen sowie der Höhe der auslaufenden Zinsbindungen voraus. Trotz der geänderten Geldpolitik der Europäischen Zentralbank mit meh-

rerer Leitzinssenkungen seit September 2024 besteht für die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Prolongation bestehender Darlehen weiterhin ein signifikantes Zinsänderungsrisiko. Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über die Entwicklungen informiert. Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieses Risiko langfristig ansteigen. Durch Investitionen in die Modernisierung des Bestandes, angepasst an die Nachfragesituation wird diesem Risiko begegnet. Die Energiepolitik hat einen direkten Einfluss auf nationale wohnungs- und immobilienpolitische Fragestellungen. Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Ein wesentliches Element zur Reduzierung des Energieverbrauchs und des CO₂-Ausstoßes sind die Energieeinsparungen in bzw. die CO₂-freie Beheizung von Gebäuden. Die Erarbeitung eines Klimapfads, ausgerichtet an den technisch wirtschaftlichen und den finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, ist vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen. Erste Maßnahmen zur Datenerfassung (Anlagenkataster und CO₂-Ausstoß) wurden eingeleitet. Insgesamt sind die Elemente des Risikomanagements unserer Genossenschaft darauf ausgelegt, die unternehmensspezifischen Risiken frühzeitig zu erkennen, um die Erreichung der genossenschaftlichen Ziele bestmöglich zu steuern.

4.2 Chancen der zukünftigen Entwicklung

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten.

Ein zentraler Handlungsansatz zur Sicherung der zukünftigen Vermietbarkeit der Wohnungen besteht in der fortgesetzten Modernisierung des Wohnungsbestandes. Schon seit vielen Jahren werden zur Vermeidung von Leerständen große Anstrengungen unternommen, die Wohnungen und deren Wohnumfelder in einem marktge-

rechten Zustand anzubieten. Mit dem Ausbau von Glasfasernetzen in den Gebäuden wurde begonnen.

Zusammenfassend sind für den Betrachtungszeitraum des Wirtschafts- und Finanzplans (5 Jahre) keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

4.3 Prognosebericht

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken (Zinssteigerungen, Baukostensteigerungen, allgemeine Inflation, verspätete Fertigstellungstermine) sind in der Unternehmensplanung (Stand: 22.01.2025) Rechnung getragen worden. Für die beobachteten Leistungsindikatoren erwarten wir folgende Entwicklung:

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Nutzungsentgeltausfällen zu rechnen.

Das nach wie vor bestehende Nutzungsentgelterhöhungspotential nutzen wir behutsam, aber fortlaufend. Insbesondere nach durchgeführten Modernisierungen, aber auch bei den Bestandsbewohnern, werden Nutzungsentgelthanpassungen moderat vorgenommen. Die Genossenschaft wird auch zukünftig ihr Immobilienportfolio optimieren. Die Investitionen in den Bestand werden ausgewogen fortgeführt.

verdeutlicht die gute wirtschaftliche Lage der Wohnungsgenossenschaft. Das Ergebnis wurde allerdings erneut durch die, für das Neubaugebiet „Wohnpark Gimte“, zu bildenden Rückstellungen negativ beeinflusst.

Im kommenden Geschäftsjahr gehen wir von einer weiter positiven Entwicklung aus. Zur Erhaltung des qualitativen Standards unserer Immobilienbestände werden wir im Jahr 2025 voraussichtlich EUR 500.000,00 für Instandhaltungsmaßnahmen aufwenden. Dieser Betrag steigt planmäßig in den Folgejahren an.

Weitere Investitionsmaßnahmen zur CO₂-Reduzierung sind in Planung.

Der Geschäftsverlauf des vergangenen Geschäftsjahres

Weiter auf Seite 21...



**FÜR MEHR
HERZ ALS
KOMMERZ AM
WOHNUNGS
MARKT**

Gemeinsam mehr beWIRken!



Die Ergebnisse der kommenden Jahre (bis 2029) werden neben den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung auch von den Erlösen aus dem Verkauf der Flächen des Baugebietes „Gimte 2“ beeinflusst. Den geplanten Verkaufserlösen in Höhe von rund EUR 2,6 Mio. stehen dabei Aufwendungen in Höhe von rund EUR 2,3 Mio. entgegen.

Zusammenfassend erwarten wir für das Jahr 2025 keine wesentlichen Änderungen der Markt- und Rahmenbedin-

gungen, die den Geschäftsverlauf bedeutend beeinflussen können. Allerdings sind Prognosen unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes für das Geschäftsjahr 2025 mit Unsicherheiten verbunden. Die unsichere weltpolitische Lage macht es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Sie kann zu einer negativen Abweichung von der Unternehmensplanung und von den Kennzahlen führen.

Hann. Münden, im August 2025

**Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG
Der Vorstand**

Kai Siever

Mareike Stella

Kathrin Janßen

Gute Wohnungen zu Fairen Preisen

FÜR MEHR
LEBENS-
QUALITÄT!



Über 860 Wohnungen

Rund 120 Häuser

Moderne Immobilien

FINDEN SIE IHR ZUHAUSE

NUTZEN SIE DIE VORTEILE EINER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT



WOHNEN UND WOHL FÜHLEN!

125
Jahre

Niemand sollte auf eine hohe Lebensqualität in dem eigenen Wohnraum verzichten. Wir als Gemeinnütziger Bauverein in Münden setzen uns seit 125 Jahren für gepflegte, moderne Wohnungen zu fairen Preisen ein. Dabei legen wir großen Wert auf Nachhaltigkeit und Gemeinschaft.

Attraktives Mietangebot in Hann. Münden und Dransfeld

Unsere Mieter:innen profitieren nicht nur von unserer Erfahrung. Mit unserem umfangreichen Serviceangebot und einer persönlichen Betreuung vor Ort sind wir für unsere Mitglieder:innen und Mieter:innen jederzeit da. Und mit einem Erwerb von Geschäftsanteilen sichern Sie sich ein lebenslanges Wohnrecht Ihrer Wohnung.



KONTAKT



Telefon

05541 956080



Adresse

Wiershäuser Weg 17
34346 Hann. Münden



Webseite

www.bauverein-muenden.de

Lerne uns kennen



Jetzt scannen!

Im Jahr 2024 betrauern wir den Tod unserer Mitglieder



**Wir werden das Andenken der Verstorbenen in Ehren halten.
Unser aufrichtiges Mitgefühl gilt den Angehörigen.**

Anmerkung: Aus datenschutzrechtlichen Gründen veröffentlichen wir die Namen der Verstorbenen nicht.

Jahresabschluss

Bilanz

und

**Gewinn- und
Verlustrechnung**

und Anhang
zum 31. Dezember 2024

Gemeinnütziger Bauverein
in Münden eG

Bilanz

AKTIVSEITE

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	15.036,00	18.018,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	22.240.079,54	22.712.005,03
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.856.278,48	2.949.033,48
3. Grundstücke ohne Bauten	312.691,96	312.691,96
4. Technische Anlagen und Maschinen	5.513,00	8.287,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	81.062,00	105.239,00
6. Bauvorbereitungskosten	79.933,79	79.933,79
	25.575.558,77	
III. Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	1.300,00	1.300,00
Anlagevermögen insgesamt	25.591.894,77	26.186.508,26
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	434.953,26	337.142,78
2. Unfertige Leistungen	2.006.900,90	1.945.137,26
3. Andere Vorräte	875,00	57,00
	2.442.729,16	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	80.381,27	96.858,95
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	36.835,44	26.509,73
3. Sonstige Vermögensgegenstände	213.681,57	200.851,49
	330.898,28	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	703.707,07	926.386,77
2. Bausparguthaben	644.312,13	549.347,38
	1.348.019,20	
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Geldbeschaffungskosten	7.098,64	9.126,85
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.026,48	10.756,71
	11.125,12	
Bilanzsumme	29.724.666,53	30.288.683,18

PASSIVSEITE

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	165.871,39	128.007,86
2. der verbleibenden Mitglieder	2.940.201,40	3.094.981,34
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	104.580,00	21.000,00
davon rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 4.403,62 (Vorjahr: € 12.630,87)		
	3.210.652,79	
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	702.286,03	677.071,03
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 25.215,00 (Vorjahr: € 8.377,00)		
2. Bauerneuerungsrücklage	296.549,29	296.549,29
3. Andere Ergebnisrücklagen	3.942.153,05	3.942.153,05
davon für das Geschäftsjahr entnommen: € 0,00 (Vorjahr: € 1.971,20)		
davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 48.076,42)		
	4.940.988,37	
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	252.149,96	83.765,25
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-25.215,00	-6.405,80
	226.934,96	
Eigenkapital gesamt	8.378.576,12	8.237.122,02
B. SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGEANTEIL	623.522,90	639.990,54
C. SONDERPOSTEN FÜR ZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN	380.381,69	403.487,24
D. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	698.370,00	690.490,18
2. Sonstige Rückstellungen	560.042,25	989.208,31
	1.258.412,25	
E. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.669.563,20	15.903.467,46
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	388.301,08	426.325,36
3. Erhaltene Anzahlungen	2.306.852,80	2.194.187,01
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	142.678,92	116.858,09
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	209.866,33	339.517,60
5. Sonstige Verbindlichkeiten	275.134,40	271.325,15
davon aus Steuern: € 25.302,32 (Vorjahr: € 28.799,81)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 968,86 (Vorjahr: € 446,20)		
	18.992.396,73	
F. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	91.376,84	76.704,22
Bilanzsumme	29.724.666,53	30.288.683,18

Gewinn- und Verlustrechnung

	2024 €	2023 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	5.371.198,73	4.757.604,58
b) aus der Betreuungstätigkeit	68.934,65	56.830,65
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	49.505,57	40.566,61
	5.489.638,95	
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	61.763,64	322.447,51
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	39.915,00	53.428,81
4. Sonstige betriebliche Erträge	88.856,38	112.681,80
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) für Bewirtschaftungstätigkeit	-2.424.040,36	-2.365.512,49
b) für Verkaufsgrundstücke	-171.855,16	-212.745,46
	-2.595.895,52	
6. Rohergebnis	3.084.278,45	2.765.302,01
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-775.299,21	-731.860,85
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 20.777,43 (Vorjahr: € 23.688,05)	-186.015,81	-167.031,08
	-961.315,02	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.098.005,59	-1.098.768,23
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-262.888,21	-292.387,15
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	48,00	16,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	792,69	925,49
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung: € 12.967,00 (Vorjahr: € 14.380,00)	-336.519,14	-279.651,15
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-19.313,88	42.033,42
14. Ergebnis nach Steuern	407.077,30	238.578,46
15. Sonstige Steuern	-154.927,34	-154.813,21
16. Jahresüberschuss	252.149,96	83.765,25
17. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-25.215,00	-8.377,00
18. Entnahme aus Ergebnisrücklagen	0,00	1.971,20
19. Bilanzgewinn	226.934,96	77.359,45

Anhang des Jahresabschlusses 2024

A. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG hat ihren Sitz in Hann. Münden und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Göttingen (Reg. Nr. GnR 110108)

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet.

Die Gewinn und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Bei der Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG handelt es sich nach den Kriterien der Größenmerkmale des § 267 HGB um eine kleine Genossenschaft. Die Genossenschaft hat die für kleine Genossenschaften geltenden größenabhängigen Erleichterungen nur teilweise in Anspruch genommen.

Das Prinzip der Darstellungstätigkeit (§ 265 Abs. 1 HGB) ist beachtet worden.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Änderungen von Bilanzierungs und Bewertungsmethoden wurden nicht vorgenommen. Im Einzelnen sind folgende Bilanzierungs und Bewertungsmethoden zur Anwendung gelangt:

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen drei und fünf Jahren.

Sachanlagevermögen

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden zu fortgeführten Anschaffungs und Herstellungskosten bewertet. Die im Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten aktivierten nachträglichen Herstellungskosten enthalten angemessene Teile der Kosten eigener Handwerker in Höhe von € 39.915,00 (Wahlrecht gem. § 255 Abs. 2 S. 3 HGB). Die planmäßigen Abschreibungen werden unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer wie folgt bilanziert:

Grundstücke im Anlagevermögen

Die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Geschäftsbauten, die vor dem 21.04.1948 errichtet wurden, werden linear mit 5 % p. a., die übrigen Bauten über eine Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 60 Jahren abgeschrieben.

Das im Jahr 1997 fertiggestellte Objekt „Seniorenwohnanlage Am Kronenturm“ wird linear mit einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben; der Unterschiedsbetrag zu der steuerlich degressiv vorgenommenen Absetzung für Abnutzung (§ 7 Abs. 5 EStG) wird im Sonderposten mit Rücklageanteil berücksichtigt. Die Anschaffungskosten für den Erwerb der Erbbaurechte werden entsprechend der vertraglich vereinbarten Restlaufzeit verteilt.

Technische Anlagen und Maschinen

Die technischen Anlagen werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen zwei und fünfzehn Jahren, bewertet.

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die Gegenstände der Betriebs und Geschäftsausstattung werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen einem und neunzehn Jahren, bewertet. Selbstständige nutzbare bewegliche Anlagegüter mit Anschaffungskosten (netto) bis € 800 werden als geringwertige Wirtschaftsgüter im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Bauvorbereitungskosten

Der Ausweis betrifft Architektenleistungen für nachträgliche Herstellungskosten, die in den Folgejahren anfallen.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet. Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte ohne Bauten werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten bewertet; nicht abrechenbare Teilbeträge wegen Leerstand und CO2 Kosten sind nicht enthalten. Die Vorräte werden zu Anschaffungskosten nach der Fifo Methode angesetzt. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert. Erkennbare Risiken werden durch Bildung von Einzelwertberichtigungen bzw. Abschreibungen auf Forderungen angemessen berücksichtigt.

Flüssige Mittel sind zum Nennwert aktiviert.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktivierten Rechnungsabgrenzungsposten werden zu den Ausgabebeträgen bewertet, soweit sie Aufwand nach dem Bilanzstichtag darstellen. .

Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben sind mit den Nennbeträgen angesetzt.

Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre

Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden entsprechend ihrer Restlaufzeit abgezinst (§ 253 Abs. 2 Satz 1 HGB).

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wird auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften wurden die Teilwerte ermittelt. Dabei wird zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,50% (Vorjahr 2%), Rententrend 2% (Vorjahr: 2%) und Fluktuation 0% (Vorjahr 0%), sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre in Höhe von 1,90% (Vorjahr: 1,82%) für eine Laufzeit von fünfzehn Jahren, angesetzt.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Die unter passive Rechnungsabgrenzungsposten berücksichtigten Beträge betreffen Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Anlagevermögen

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind im Anlage-spiegel dargestellt.

Umlaufvermögen

Sämtliche Forderungen mit der Ausnahme der unter dem Posten Sonstige Vermögensgegenstände ausgewiese-

nen Anteile an Instandhaltungsrücklagen in WEG in Höhe von € 28.696,94 (Vorjahr: € 22.068,27) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält zum 31.12.2024: € 2.006.900,90 (Vorjahr: € 1.945.137,26) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen wurden wertberichtigt.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	677.071,03 €	0,00 €	0,00 €	25.215,00 €	702.286,03 €
Bauerneuerungsrücklage	296.549,29 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	296.549,29 €
Andere Ergebnisrücklagen	3.942.153,05 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.942.153,05 €
Summe	4.915.773,37 €	0,00 €	0,00 €	25.215,00 €	4.940.988,37 €

Sonderposten mit Rücklageanteil

Der in 1997 erstmalig gebildete Sonderposten mit Rücklageanteil enthält die kumulierten Unterschiedsbeträge zwischen der handelsrechtlichen Abschreibung und der steuerlichen degressiven Absetzung für Abnutzung (§ 7 Abs. 5 EStG). Im Wirtschaftsjahr beträgt die Staffelabschreibung 1,25 % (Vorjahr 1,25 %).

Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen

Ab dem Wirtschaftsjahr 2017 werden Sonderposten für KfW Tilgungszuschüsse gebildet, die über die Nutzungsdauer der Objekte aufgelöst werden.



Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Kosten der Hausbewirtschaftung	66.641,00
Sonstige	7.221,31
Abschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten	38.833,00
Urlaubsrückstellung	18.295,00
Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	17.500,00
Erschließungskosten	410.894,51
CO2-Kosten	657,43
Summe	560.042,25

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreswerte in Klammern vermerkt):

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				Art der Sicherung *)
	31.12.2024 €	< 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre €	> 5 Jahre €	gesichert €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.669.563,20 (15.903.467,46)	1.179.565,50 (1.434.872,00)	4.537.038,59 (4.795.342,96)	9.952.959,11 (9.673.252,50)	15.669.563,20 (15.903.467,46)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	388.301,08 (426.325,36)	52.559,49 (43.220,31)	195.579,01 (216.834,37)	140.162,58 (166.270,68)	388.301,08 (426.325,36)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	2.306.852,80 (2.194.187,01)	2.306.852,80 (2.194.187,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	352.545,25 (456.375,69)	352.545,25 (456.375,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	275.134,40 (271.325,15)	259.223,38 (257.316,81)	15.911,02 (14.008,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	18.992.396,73 (19.251.680,67)	4.150.746,42 (4.385.971,82)	4.748.528,62 (5.026.185,67)	10.093.121,69 (9.839.523,18)	16.057.864,28 (16.329.792,82)	

*) GPR = Grundpfandrecht

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-ko zum 01.01.2024	Zugänge des Geschäfts-jahr es	Abgänge des Geschäfts-jahr es	Umbuchungen des Geschäfts-jahr es (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungs-ko zum 31.12.2024	Abschreibungs- n des Geschäfts-jahr es	Änderung der Abschreibungs- n in Zusammenhan- g mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungs- n zum 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2023
Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	86.347,09	0,00	0,00	0,00	86.347,09	2.982,00	0,00	71.311,09	15.036,00	18.018,00
Sachanlagen										
Grundstücke mit Wohnbauten	41.603.935,06	490.960,18	0,00	0,00	42.094.895,24	962.885,67	0,00	19.854.815,70	22.240.079,54	22.712.005,03
Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.543.143,93	9.913,89	0,00	0,00	3.553.057,82	102.668,89	0,00	696.779,34	2.856.278,48	2.949.033,48
Grundstücke ohne Bauten	312.691,96	0,00	0,00	0,00	312.691,96	0,00	0,00	0,00	312.691,96	312.691,96
Technische Anlagen und Maschinen	318.271,96	0,00	0,00	0,00	318.271,96	2.774,00	0,00	312.758,96	5.513,00	8.287,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	352.890,65	3.233,03	30.325,66	0,00	325.798,02	26.695,03	29.610,66	244.736,02	81.062,00	105.239,00
Bauvorbereitungskosten	107.704,17	0,00	0,00	0,00	107.704,17	0,00	0,00	27.770,38	79.933,79	79.933,79
Finanzanlagen	46.238.637,73	504.107,10	30.325,66	0,00	46.712.419,17	1.095.023,59	29.610,66	21.136.860,40	25.575.558,77	26.167.190,26
Andere Finanzanlagen	1.300,00	0,00	0,00	0,00	1.300,00	0,00	0,00	0,00	1.300,00	1.300,00
Anlagevermögen insgesamt	46.326.284,82	504.107,10	30.325,66	0,00	46.800.066,26	1.098.005,59	29.610,66	21.208.171,49	25.591.894,77	26.186.508,26

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Genossenschaft hat sämtliche bestehenden und zukünftigen Miet und Pachtansprüche aus der Kita Am Wittenborn in Hann. Münden in voller Höhe und für die gesamte Dauer der Vermietung an die Volksbank Kassel Göttingen eG abgetreten.

Anzahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigt im Geschäftsjahr 2024 neben dem hauptamtlichen Vorstandsmitglied und den zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern im Durchschnitt 15 Arbeitnehmer (davon 5 Teilzeitbeschäftigte).

Mitgliederbewegung

Anfang 2024	1.631
Zugang 2024	106
Abgang 2024	122
Ende 2024	1.615

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 154.779,94 vermindert.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.
Leibnizufer 19 | 30169 Hannover

Organe der Genossenschaft

Mitglieder des Vorstandes

Sabine Dzukowski | nebenamtliches Vorstandsmitglied bis 30.09.2024 | Dipl.Sozialarbeiterin

Kathrin Janßen | nebenamtl. Vorstandsmitglied ab 17.10.2024 | Rechtsanwältin

Mareike Stella | nebenamtl. Vorstandsmitglied ab 17.10.2024 | Bauingenieurin

Kai Siever | hauptamtliches Vorstandsmitglied | Geschäftsführer

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dirk Aue | Vorsitzender | Amtsleiter
Rolf Bilstein | Stellvertr. Vorsitzender | Geschäftsführer
Gudrun Surup | Rentnerin
Christiane Langen | Angestellte
Stefanie Urlaub | Bankangestellte

Verwendung des Jahresüberschusses

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor.

	€
nachdem vom Jahresüberschuss von	252.149,96
gem. § 40 Abs. 2 der Satzung mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage eingestellt wurden	25.215,00
den verbleibenden Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:	226.934,96
Ausschüttung einer Dividende auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2024, 3 % auf Pflichtanteile und freiwillige Anteile.	92.928,35
der verbleibende Bilanzgewinn wird auf neue Rechnung vorgetragen	134.006,61

Hann. Münden, im September 2025

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG | Der Vorstand

Kai Siever

Kathrin Janßen

Mareike Stella

Bericht des Aufsichtsrates

Das Geschäftsjahr 2024 war, wie die zwei Jahre zuvor, weiterhin geprägt von Sondierungen und der Aufarbeitung von „Altlasten“. Zusätzlich gab es eine Veränderung im Vorstand der Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG. Das langjährige nebenamtliche Vorstandsmitglied Sabine Dzukowski ist auf eigenen Wunsch zum 30.09.2024 aus dem Vorstand ausgeschieden.

Der Aufsichtsrat hat sich dann in Absprache mit dem hauptamtlichen Vorstandsmitglied und Geschäftsführer Kai Siever dazu entschlossen, die Zahl des Vorstandes auf drei Personen aufzustocken. Die ausgewählten Kandidatinnen, Frau Kathrin Janßen und Frau Mareike Stella, waren bereit das bzw. die Ämter zu übernehmen. Sie haben die Vorstandsbestellung angenommen. Soweit dem Aufsichtsrat bekannt ist, haben sich beide in ihre neuen Aufgaben eingearbeitet und unterstützen den Geschäftsführer Kai Siever tatkräftig bei dessen Vorstandsarbeit.

In der Mitgliederversammlung am 09.07.2024 wurden die Aufsichtsratsmitglieder Frau Gudrun Surup und Frau Christiane Langen wiedergewählt. Der Bauverein kann sich darüber glücklich schätzen, weiterhin auf die immensen Berufs- und Lebenserfahrungen von beiden Aufsichtsratsmitgliedern zurückgreifen zu können.

Im Geschäftsjahr 2024 fanden 14 Sitzungen des Aufsichtsrates, davon 10 gemeinsam mit dem Vorstand statt. Der Aufsichtsrat trifft sich insbesondere dann ohne den Vorstand, wenn personelle Dinge, wie z.B. die Besetzung des Vorstandes (wie bereits erwähnt) besprochen werden. Grundsätzlich finden die Sitzungen gemeinsam statt.

In den Sitzungen berichtete der Vorstand regelmäßig über die jeweils aktuelle Lage, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement. Er berichtete dem Aufsichtsrat auch über die Entwicklung der immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die aktuellen Maßnahmen der Genossenschaft sowie über die Personalentwicklung. Darüber hinaus erhielt der Aufsichtsrat zusätzliche schriftliche Informationen über die Plan-Ist-Vergleiche von Wirtschafts- und Finanzplänen, die Fluktuationsraten in den Mietobjekten, über die Zinssituation und die allgemeine wirtschaftliche Situation in Deutschland im Kontext zu unserer Genossenschaft. Über die nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung des

Aufsichtsrates zur Prüfung und Zustimmung vorgelegten Geschäfte wurden entsprechende Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat begleitete die übergeordneten Budgetverteilungen zu den Jahresplanungen für die kommenden Jahre in den Bereichen Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung.

Der Aufsichtsrat hat einen Rechnungsprüfungsausschuss gebildet, der mit den Mitgliedern Stefanie Urlaub und Christiane Langen besetzt ist. Wie immer hat sich der Rechnungsprüfungsausschuss mit der Kassenprüfung beschäftigt. Es kam zu keinen Beanstandungen. Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. hat den Jahresabschluss, den Risikobericht und den Lagebericht unserer Wohnungsgenossenschaft für das Geschäftsjahr 2023 geprüft. Es ergaben sich nach der Prüfung des Jahresabschlusses 2023 keine Einwendungen. Lediglich ein Hinweis zur Vertragsgestaltung der Kita, Am Wittenborn, wurde gegeben. Es wurden alle wichtigen Geschäftsvorfälle so-



wie die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft umfassend und den gesetzlichen und satzungsrechtlichen Vorschriften entsprechend dargestellt. Ebenso entsprechen das interne Kontroll- und das Risikomanagementsystem den Anforderungen.

Erneut wurde auf die verspätete Durchführung der Mitgliederversammlung hingewiesen.

Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bis auf die zu spät durchgeführten Mitgliederversammlungen 2023 und 2024 bescheinigt.

Der uneingeschränkte Prüfungsvermerk wurde vom Prüfungsverband erteilt. Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsbericht zustimmend zur Kenntnis genommen. Im Namen des gesamten Aufsichtsrates danke ich allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und den Mitgliedern des Vorstandes für ihren tatkräftigen Einsatz und die konstruktive Zusammenarbeit zum Wohle unserer Wohnungsgenossenschaft. Ich danke auch den übrigen Aufsichtsratsmitgliedern für die geleistete Arbeit. Dank des unermüdlichen Einsatzes Aller, die für die Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG tätig sind, wird es uns gelingen, zu mindestens ‚zeitlich‘ und von den vorgegebenen Terminen her, wieder in den Fluss zu kommen. Auch dafür gilt mein Dank!

Hann. Münden, im September 2025
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates - Dirk Aue

Geschäftsbericht 2024 für die Genossenschaft Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG

Kontakt

*Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG
Wiershäuser Weg 17
34346 Hann. Münden
Telefon: 05541 956080
Telefax: 05541 956088*



Gemeinnütziger Bauverein
Hann. Münden