

BAUVEREIN AM SCHILDHOF BIELEFELD EG

GESCHÄFTSBERICHT

2024

2024

INHALT

RECHTSFORM

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

WOHNUNGSSITUATION

ZAHLEN

MODERNISIERUNGEN

STELLUNGNAHME DES VORSTANDES



2024

RECHTSFORM

2024

SITZ DER GENOSSENSCHAFT: KÖNIGSBRÜGGE 8, 33604 BIELEFELD

GRÜNDUNG: 30.11.1911

GENOSSENSCHAFTSREGISTER: NR. 228, AMTSGERICHT BIELEFELD

PRÜFUNGSVERBAND: VERBAND DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT,
RHEINLAND WESTFALEN E.V., GOLTSTEINSTRABE 29, 40211 DÜSSELDORF

MITGLIEDSCHAFTEN: VDW / GDW S.O.

GESCHÄFTSANTEIL: 200,00 €

HAFTUNGSSUMME: KEINE NACHSCHUSSPFLICHT



BAUVEREIN SCHILDHOF

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

2024

DER AUFSICHTSRAT IST SEINER GESETZLICHEN UND SATZUNGSGEMÄßEN AUFGABE, DEN VORSTAND BEI SEINER GESCHÄFTSFÜHRUNG ZU ÜBERWACHEN UND ZU BERATEN, NACHGEKOMMEN.

IM GESCHÄFTSJAHR 2024 HABEN ACHT GEMEINSAME - ZUM TEIL VIRTUELLE - SITZUNGEN MIT DEM VORSTAND STATTFGEFUNDEN.

DER BAUAUSSCHUSS UND DER PRÜFUNGSAUSSCHUSS HABEN DIE IHM ÜBERTRAGENEN AUFGABEN EBENFALLS ERFÜLLT. DER PRÜFUNGSAUSSCHUSS HAT AM 04.11.2025 DIE PRÜFUNG DER BUCHFÜHRUNG DURCHGEFÜHRT. ES WURDEN KEINE MÄNGEL FESTGESTELLT.

DER VERBAND DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT RHEINLAND WESTFALEN E.V. NIMMT DIE GESETZLICH VORGESCHRIEBENE PRÜFUNG DES GESCHÄFTSJAHRES 2024 FÜR DEN ZEITRAUM VOM 17.11.2025 BIS ZUM 27.11.2025 VOR.

DAS PRÜFUNGSERGEBNIS KANN VORAB NACH ERHALT DES BERICHTS - VORAUSSICHTLICH ANFANG MÄRZ 2026 - IN DER GESCHÄFTSSTELLE EINGESEHEN WERDEN.

DEM VORSCHLAG DES VORSTANDES ZUR VERTEILUNG DES BILANZGEWINNS HAT DER AUFSICHTSRAT ZUGESTIMMT: AUSSCHÜTTUNG EINER DIVIDENDE IN DER HÖHE VON 4% AUF GESCHÄFTSGUTHABEN I.H.V. 950.400 € DAS ENTSpricht 38.016,00 € AN DIE MITGLIEDER.

DER AUFSICHTSRAT EMPFIEHLT DER MITGLIEDERVERSAMMLUNG, DER VORGESCHLAGENEN VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS ZUZUSTIMMEN.

DER AUFSICHTSRAT BEDANKT SICH BEIM VORSTAND UND ALLEN MITARBEITER*INNEN DES BAUVEREINS FÜR DIE GUTE ZUSAMMENARBEIT.

DIE VORSITZENDE DES AUFSICHTSRATES
SUSANNE HANEL

WOHNUNGSSITUATION IN DEUTSCHLAND UND BIELEFELD

2024

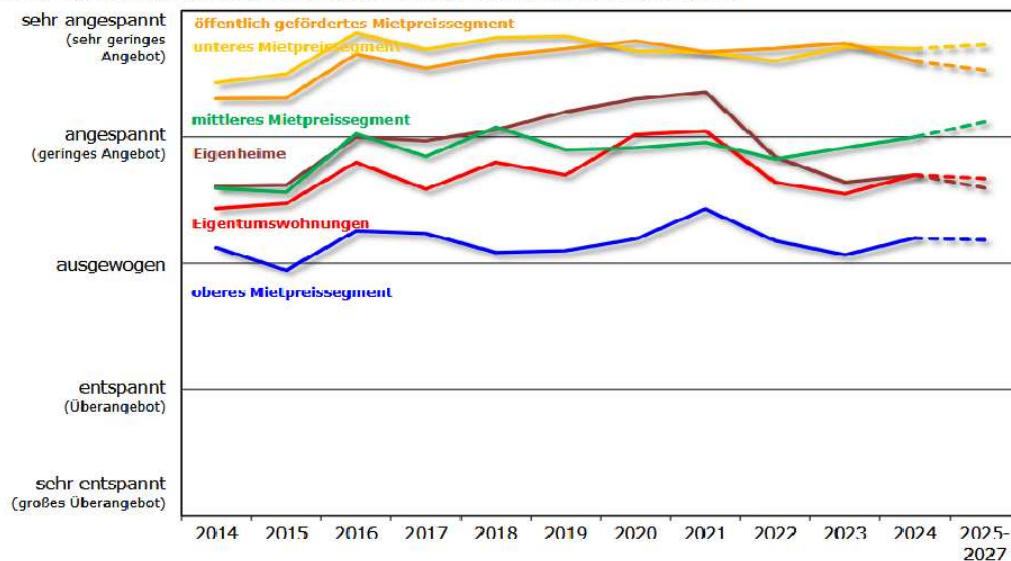
Die Wohnungssituation in Deutschland ist geprägt von einer anhaltenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in urbanen Zentren. Während die Bevölkerungszahl in vielen Regionen stabil bleibt oder leicht wächst, steigen die Anforderungen an qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Wohnraum. Die Bundesregierung sowie lokale Akteure setzen verstärkt auf den Ausbau des sozialen Wohnungsbaus und die Förderung genossenschaftlicher Wohnmodelle, um die Versorgungssicherheit zu gewährleisten.

In Bielefeld zeigt sich ein ähnliches Bild: Die Stadt verzeichnet eine stabile Bevölkerungsentwicklung mit einer wachsenden Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen. Die lokale Wirtschaft und die Universität ziehen zahlreiche neue Bewohner an, was die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich erhöht. Die Stadt bemüht sich, durch den Ausbau von Neubauprojekten und die Modernisierung bestehender Bestände die Versorgungssituation zu verbessern. Für unsere Wohnungsgenossenschaft bedeutet dies, eine wichtige Rolle bei der Bereitstellung von bezahlbarem, qualitativ hochwertigem Wohnraum zu spielen und aktiv an der nachhaltigen Stadtentwicklung mitzuwirken.

WOHNUNGSMARKTANALYSE STADT BIELEFELD

Der Bielefelder Wohnungsmarkt 2024

Abb. 1 Einschätzung der Bielefelder Marktlage 2014 bis 2024 und Prognose bis 2027 (n=67)



Marktanspannung bleibt hoch

Die Lage auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt bleibt besonders im Mietsegment angespannt. Für den Markt der Eigenheime und Eigentumswohnungen stellt sich die Situation weniger angespannt dar.

Das untere (<6,50 €/m²) und das öffentlich geförderte Mietpreissegment werden weiterhin als „sehr angespannt“ bewertet. Bei der Einschätzung für die nächsten Jahre bis 2027 deutet sich keine Entspannung an. Lediglich die Entwicklung im öffentlich geförderten Mietpreissegment wird vorsichtig optimistisch eingeschätzt, bleibt aber im deutlich angespannten Bereich.

Auch das mittlere Mietpreissegment (6,50 - 9,50 €/m²) wird als angespannt, mit einem geringer werdenden Angebot am Markt gewertet. Das obere Mietpreissegment 2024 wird weiterhin als ausgewogen beurteilt.

Es wird sich zeigen, inwieweit die aktuelle Neubaufähigkeit in verschiedenen Baugebieten und Nachverdichtungen im Bestand sowie die Fertigstellung von mehreren großen Wohngebäuden für Studierende zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen können.

Kleinere Wohnungen gewinnen an Bedeutung

Im **mittleren Preisniveau bis 9 €/m²** herrscht nach wie vor auf alle Wohnungsgrößen verteilt die größte Nachfrage. Große Wohnungen mit über 90 m² werden vermehrt im unteren **öffentlich geförderten** Bereich und im mittleren Niveau nachgefragt.

Die neu eingeführte Kategorie der Mikro-Appartements wird vermehrt im hochpreisigen Bereich zwischen 9,51 bis über 12 €/m² nachgefragt.

Quelle : Stadt Bielefeld

2024

ALS WEITERES HEMMNIS FÜR INVESTITIONEN IM MIETWOHNUNGSMARKT SEHEN DIE BETEILIGTEN MIT 35 % DIE EINKOMMENSENTWICKLUNG DER MIETER*INNEN. RUND 45 % RÄUMEN DIESEM ASPEKT ALLERDINGS WENIG EINFLUSS EIN, UND 7 % DER BEFRAGTEN SEHEN DARIN SOGAR EINEN ANREIZ. DIE EINSCHÄTZUNG IST DEMNACH STARK BRANCHENABHÄNGIG.

„Der Staat hat versagt“

Axel Gedaschko, Präsident GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin



Axel Gedaschko

IM WOHNUNGSBESTAND HABEN WIR EINE GROBE AUFGABE VOR UNS, DEN KLIMASCHUTZ. DAFÜR MÜSSTEN

WIR JEDES JAHR 26 MRD. € INVESTIEREN. DAS RECHNET SICH WEDER FÜR DEN INVESTOR NOCH FÜR DEN MIETER, DA DIE INVESTITIONSKOSTEN HOCH SIND, DIE ERSPARNISSE BEI DEN ENERGIEAUSGABEN ABER GERING. DEUTSCHLAND MUSS SICH DESHALB DARÜBER KLAR WERDEN, WIE ES AUF BEZAHLBARE WEISE DAS KLIMA SCHÜTZEN WILL. ICH SEHE DAFÜR NUR ZWEI MÖGLICHKEITEN: ENTWEDER SENKT DER STAAT SEINE KLIMAPOLITISCHEN ZIELE, ODER ER STELLT FINANZIELLE MITTEL ZUR VERFÜGUNG. SONST DROHT DIE GEFAHR, DASS ES WEGEN DES KLIMASCHUTZES ZU SOZIALPOLITISCHEN VERWERFUNGEN KOMMT.



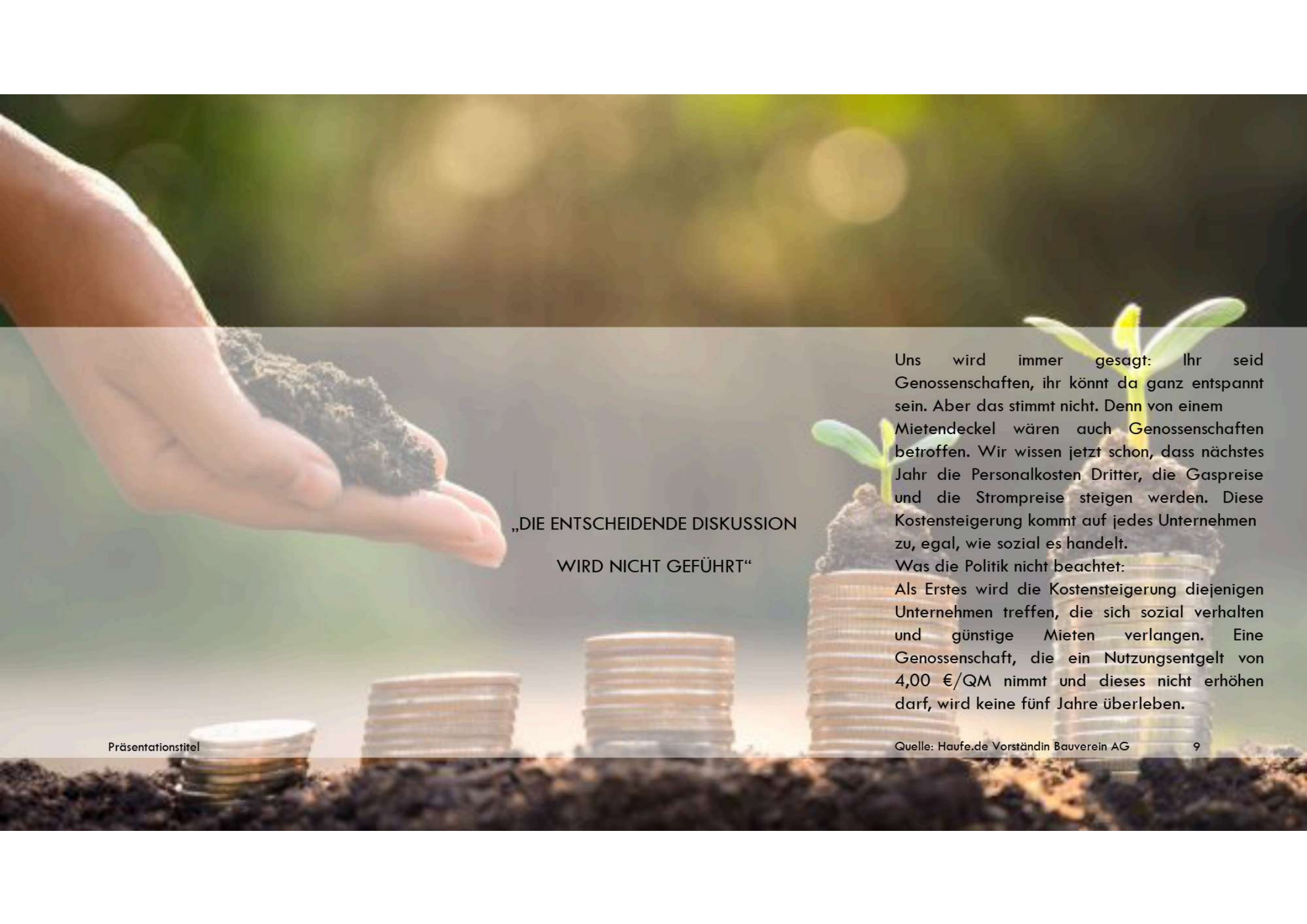
DAS BAUEN SOLL KOSTENGÜNSTIGER WERDEN, ABER WACHSENDE ANSPRÜCHE AN DAS BAUWERK UND DIE WOHNQUALITÄT STEHEN DEM ENTGEGEN. SEIT ZEHN JAHREN STEIGEN DIE BAUKOSTEN DEUTLICH STÄRKER ALS DIE BAUPREISE UND DIE BAUPREISE STÄRKER ALS DIE ALLGEMEINEN LEBENSHALTUNGSKOSTEN.

DIE GEBÄUDE SOLLEN ENERGIEEFFIZIENT GEBAUT WERDEN, ERNEUERBARE ENERGIEN NUTZEN, GESTIEGENE ANFORDERUNGEN AN SCHALL-, BRAND- UND NATURSCHUTZ EINHALTEN, AM BESTEN BARRIEREFREI SEIN, ÜBER MODERNE MEDIENVERSORGUNG, EINE ZUKUNFTSFÄHIGE ELEKTROINSTALLATION, UNTERSTÜTZUNGSSYSTEME FÜR ÄLTERE MENSCHEN UND ERHÖHTE SICHERHEITSTANDARDS, Z. B. BEI AUFZÜGEN UND TRINKWASSERZUBEREITUNG, VERFÜGEN.

ZUDEM TREIBT EINE WACHSENDE NORMEN- UND STANDARDFLUT DIE BAUKOSTEN. DIES ZEIGT: NOTWENDIG IST EINE GESAMTGESELLSCHAFTLICHE KRAFTANSTRENGUNG AUF DER BASIS EINER ÖFFENTLICHEN DISKUSSION DER GESELLSCHAFT DARÜBER, WELCHE PRIORITÄTEN GESETZT WERDEN MÜSSEN, DAMIT ALLE IN DEUTSCHLAND GUT UND SICHER WOHNEN KÖNNEN.

Bauen ist zu teuer

Der deutsche Wohnungsbau ist im internationalen Vergleich von hoher Qualität, aber teuer. Die Bauwerkskosten sind trotz vieler Bemühungen um Effizienzsteigerung in den Jahren 2000 bis 2016 um rund **45 % gestiegen**. Allein die Kostensteigerung durch die restriktiver gewordenen Verordnungen zur Energieeinsparung (EnEV) betrug 16 % seit dem Jahr 2002. Die Einsparungen aus verminderten Heizkosten können dies nur zum Teil gegenfinanzieren, zumal der betriebliche Aufwand für energetisch hocheffiziente Gebäude deutlich ansteigt.

A hand is shown holding a mound of dark soil, poised to drop it. Below, several stacks of coins are arranged in a row, with small green seedlings growing out of the top of each stack. The background is a soft-focus green and yellow, suggesting an outdoor setting with sunlight.

„DIE ENTSCHIEDENDE DISKUSSION
WIRD NICHT GEFÜHRT“

Uns wird immer gesagt: Ihr seid Genossenschaften, ihr könnt da ganz entspannt sein. Aber das stimmt nicht. Denn von einem Mietendeckel wären auch Genossenschaften betroffen. Wir wissen jetzt schon, dass nächstes Jahr die Personalkosten Dritter, die Gaspreise und die Strompreise steigen werden. Diese Kostensteigerung kommt auf jedes Unternehmen zu, egal, wie sozial es handelt. Was die Politik nicht beachtet: Als Erstes wird die Kostensteigerung diejenigen Unternehmen treffen, die sich sozial verhalten und günstige Mieten verlangen. Eine Genossenschaft, die ein Nutzungsentgelt von 4,00 €/QM nimmt und dieses nicht erhöhen darf, wird keine fünf Jahre überleben.

BERICHTSWESEN - ZAHLEN

2024

ZAHLEN ANLAGEVERMÖGEN

2024

Bauverein Am Schildhof Bielefeld eG														
Entwicklung des Anlagevermögens														
	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen							Buchwerte	
	AK / HK	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	+ / - Zu- schreibungen	AK / HK	kum. Ab- schreibungen	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres	Abschrei- bungen auf Abgänge	Um- buchungen	+ / - Zu- schreibungen	kum. Ab- schreibungen	Buchwert	Buchwert
	01.01.2024					31.12.2024	01.01.2024					31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	18.839.433,12	1.180.708,59	0,00	0,00	0,00	20.020.141,71	8.284.353,11	426.954,59	0,00	0,00	0,00	8.711.307,70	11.308.834,01	10.555.080,01
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit anderen Bauten	5.168,38	0,00	0,00	0,00	0,00	5.168,38	4.958,24	0,00	0,00	0,00	0,00	4.958,24	210,14	210,14
Betriebs- und Geschäftsausstattung	39.357,05	5.755,65	0,00	0,00	0,00	45.112,70	38.596,06	832,87	0,00	0,00	0,00	39.428,93	5.683,77	760,99
	18.883.958,55	1.186.464,24	0,00	0,00	0,00	20.070.422,79	8.327.907,41	427.787,46	0,00	0,00	0,00	8.755.694,87	11.314.727,92	10.556.051,14
Anlagevermögen insgesamt	18.883.958,55	1.186.464,24	0,00	0,00	0,00	20.070.422,79	8.327.907,41	427.787,46	0,00	0,00	0,00	8.755.694,87	11.314.727,92	10.556.051,14

ZAHLEN

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

2024

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt	Restlaufzeit				Sicherheit	
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der Siche- rung *)
€	€	€	€	€	€		
	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.984.699,81	276.475,14	1.708.224,67	908.009,31	800.215,36	1.984.699,81	GRP
	(1.563.475,65)	(246.974,99)	(1.316.500,66)	(934.566,23)	(381.934,43)	(1.563.475,65)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	458.303,69	458.303,69					
	(424.638,66)	(424.638,66)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen							
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.158,88	1.158,88					
	(1.782,82)	(1.782,82)					
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	81.179,41	81.179,41					
	(53.554,05)	(53.554,05)					
Sonstige Verbindlichkeiten	14.857,80	14.857,80					
	(11.225,27)	(11.225,27)					
Gesamtbetrag zum 31.12.2024	2.540.199,59	831.974,92	1.708.224,67	908.009,31	800.215,36	1.984.699,81	
Gesamtbetrag zum 31.12.2023	(2.054.676,45)	(738.175,79)	(1.316.500,66)	(934.566,23)	(381.934,43)	(1.563.475,65)	

*) GPR = Grundpfandrecht

INVESTITIONEN

UMFASSENDE MODERNISIERUNGEN

- FASSADENSANIERUNG
- DACHSANIERUNG
- GARAGENSANIERUNG
- KELLERSANIERUNGEN
- KELLERDECKENDÄMMUNG
- KERNDÄMMUNG
- HAUSTÜREN
- 8 WOHNUNGSSANIERUNGEN

2024

BESTANDSERHÖHUNGEN = 1.339.852 EURO

2023 = 288.837 EURO

2022 = 802.754 EURO

494.392 EURO INSTANDHALTUNG

2023 = 326.071 EURO

2022 = 193.896 EURO

23 Kündigungen / 21 Vermietungen
Fluktuation = 7,3 %

HAUSSANIERUNG NEUBAU/AUSBAU

HEINRICH-KRAAK-STRASSE 41



Umfassende Sanierung nach langen Mietverhältnissen sind unumgänglich. Aber auch einzelne Großinstandhaltungen wurden 2024 umgesetzt.

2024



Tiefe Risse in der gesamten Fassade wurden beseitigt.

Zwei Wochen umfasste die Sanierungszeit.



ZWEI KFW- STANDARD
40 EE
NEUBAUWOHNUNGEN

Fertigstellung 2025
Fördermittel = 40 % der
energetischen Investition





LANGENHAGEN 36 - VORHER

nachher



MELANCHTHONSTR. 24, DG – BADEZIMMER VERGRÖßERUNG /
GRUNDRISSVERÄNDERUNG



Anpassung des Badezimmers im Grundriss, da der Durchgang ins Bad seitlich an der Badewanne entlang nur 40 cm betrug. Öffnung der Wand und Neuordnung der Elemente ergaben einen Zugewinn von ca. 80 cm in der Breite.



vorher



AM SCHILDHOF 1



- Sanierung umfasst:**
- Neue Elektroleitungen
 - Neue Gas-Wasser Anschlüsse
 - Fenster / Türen
 - Neues Badezimmer
 - Malerarbeiten
 - Neubaugleiche Wertstellung



nachher



EINBLASDÄMMUNG

HEINRICH-KRAAK-STRASSE 56

- **HEIZKOSTENEINSPARUNG = CA. 20 %**
- **AUSFÜHRUNGSDAUER = 1-2 TAGE**
- **KOSTEN = 9.041,00 EUR + 392 EUR ENERGIEBERATUNG**
- **FÖRDERUNG = 15 %**





FLACHDACHSANIERUNG AM SCHNATBACH 47
HEEPEN

FÖRDERUNG DURCH BAFA = 20 %
KOSTEN DER ENERGETISCHEN MAßNAHME = 148.000 €

Die wichtigsten Tipps für Ihre Sanierung zum Effizienzhaus

Was Sie bei der energieeffizienten Erneuerung Ihrer Immobilie beachten sollten

1. Vorbereitung der Sanierung

Umfassende Energieberatung:

Lassen Sie sich zunächst von einer Expertin bzw. einem Experten für Energieeffizienz zu dem Sanierungsbedarf Ihrer Immobilie beraten.

Förderung beantragen:

Informieren Sie sich über die Förderung und stellen Sie sicher, dass alle notwendigen Genehmigungen und Fördermittel rechtzeitig beantragt werden.

Zeit- und Maßnahmenplan erstellen:

Es ist wichtig, einen realistischen Zeit- und Maßnahmenplan für die Sanierungsarbeiten zu erstellen – idealerweise in Abstimmung mit der Expertin bzw. dem Experten für Energieeffizienz.

2. Umsetzung der Sanierung

■ **Handwerker auswählen:** Prüfen Sie Referenzen und Bewertungen von Fachunternehmen, vergleichen Sie Angebote und achten Sie auf detaillierte Leistungsbeschreibungen.

■ **Baubausführung überwachen:** Halten Sie regelmäßige Besprechungen mit allen Beteiligten, um den Fortschritt zu überwachen. Zudem sollten Sie alle durchgeführten Arbeiten dokumentieren. Das ist auch für die Förderung wichtig.

3. Endphase der Sanierung

Neue Systeme überprüfen:

Überprüfen Sie die Funktionalität aller neuen Systeme. Bei Technik wie Wärmepumpe, Lüftungsanlage oder PV-Anlage sollten Sie sich ausführlich einweisen lassen und die Bedienungsanleitung aufbewahren.

Qualität und relevante Unterlagen kontrollieren:

Dokumentieren Sie alle durchgeführten Arbeiten und lassen Sie sich alle relevanten Unterlagen übergeben. Bewahren Sie diese gut auf, denn Sie können auch später noch für die Förderung relevant sein.

Quelle: KfW.de

STELLUNGNAHME DES VORSTANDES ZUM GESCHÄFTSBERICHT 2024

MIT DEM AUFSICHTSRAT HAT DAS BAUVEREIN-TEAM IN GUTER ZUSAMMENARBEIT DAS GESCHÄFTSJAHR 2024 ERFOLGREICH ABSCHLIEßEN KÖNNEN.

UNSERE ZUKUNFTSBELEGUNGEN WERDEN SICH DER ENERGIEPOLITIK ANGLIEDERN MÜSSEN. SOBALD DIE WÄRMEPLANUNG DER STADT BIELEFELD IM JAHR 2026 ABGESCHLOSSEN SEIN WIRD, MUSS DER BAUVEREIN AM SCHILDHOF DARAUS ENTSTANDENE VERPFLICHTUNGEN ANNEHMEN UND UMSETZEN. DIESES BEWUSSTSEIN STELLT HOHE ANFORDERUNGEN AN UNSERE FINANZPLANUNG DAR. DURCH MIETERHÖHUNGEN KÖNNEN KOSTEN KOMPENSIERT WERDEN, ALLERDINGS SIND AUCH HIER GRENZEN ZU ZIEHEN, SODASS UNSERE WOHNUNGEN WEITERHIN BEZAHLBAR BLEIBEN.

DIE ANPASSUNG DER ENERGIEPOLITIK IN DER MODERNISIERUNG IST EIN ENTSCHIEDENDES THEMA, DAS VIELE ASPEKTE UMFASST. IN EINER ZEIT, IN DER DER KLIMAWANDEL UND DIE NOTWENDIGKEIT NACHHALTIGER ENERGIEQUELLEN IMMER DRÄNGENDER WERDEN, IST ES WICHTIG, DASS DIE ENERGIEPOLITIK SICH AN DIE NEUEN GEGEBENHEITEN ANPASST.

DIES KANN VERSCHIEDENE MAßNAHMEN UMFASSEN, WIE ZUM BEISPIEL DIE FÖRDERUNG ERNEUERBARER ENERGIEN, DIE VERBESSERUNG DER ENERGIEEFFIZIENZ UND DIE UNTERSTÜTZUNG VON INNOVATIONEN IN DER ENERGIETECHNOLOGIE.

DARÜBER HINAUS IST ES WICHTIG, DASS DIE ENERGIEPOLITIK SOZIAL GERECHT GESTALTET WIRD, UM SICHERZUSTELLEN, DASS ALLE UNSERE MITGLIEDER VON DEN VERÄNDERUNGEN PROFITIEREN KÖNNEN. INSGESAMT ERFORDERT DIE MODERNISIERUNG DER ENERGIEPOLITIK EIN GANZHEITLICHES UND KOOPERATIVES VORGEHEN, UM DIE HERAUSFORDERUNGEN DER ZUKUNFT ERFOLGREICH ZU MEISTERN. WIR SEHEN ZUVERSICHTLICH IN DIE ZUKUNFT UND SIND DAVON ÜBERZEUGT, GEMEINSAM DEN ANFORDERUNGEN GERECHT ZU WERDEN.

2024





2024

IMPRESSUM

BAUVEREIN AM SCHILDHOF BIELEFELD EG

KÖNIGSBRÜGGE 8, 33604 BIELEFELD

0521 / 15 94 9 / INFO@BAUVEREIN-SCHILDHOF.DE