

Bericht über das Geschäftsjahr 2024

www.GBSL-Luebbecke.de





// Liebe Mitglieder, liebe Geschäftspartner, liebe Freunde,

kurz vor dem Jubiläum zum 90-jährigen Bestehen der Genossenschaft kann ich Ihnen für das Geschäftsjahr 2024 von einer positiven Entwicklung berichten.

Wir konnten alle für 2024 gesteckten Ziele erreichen und die zusammen mit dem Aufsichtsrat beschlossenen Pläne sogar übertreffen.

Das freut und motiviert uns zugleich, den eingeschlagenen Weg der Transformation weiterzugehen. Weiter heißt ab sofort auch, die Bestandsmodernisierung klimagerecht und wirtschaftlich vertretbar kontinuierlich umzusetzen. Damit haben wir in einzelnen Maßnahmen begonnen und wichtige Informationen für zukünftige Projekte sammeln können.

Im Bereich verwalteter Immobilien konnten wir unsere Service- und Dienstleistungsqualität erneut verbessern.

Insofern freuen wir uns über die Bestätigung unserer Kunden, deren Verträge wir mit einer Quote von 100 % verlängert haben. Das stärkt zusätzlich die langjährig bestehenden Partnerschaften. Vielen Dank an dieser Stelle für das entgegengebrachte Vertrauen!

Auch soziale Belange und die Interessen der Menschen im Altkreis behalten wir mit gezieltem Engagement der GBSL Stiftung im Blick. 2024 haben wir mit den zur Verfügung gestellten Spendengeldern Projekte im Bereich der Kultur, des Bildungswesens und der Sprachförderung unterstützen können.

In diesem Sinne freue ich mich auf die zukünftigen Aufgaben und wünsche Ihnen eine interessante Lektüre unserer Aktivitäten und Ergebnisse des Jahres 2024.

Nils-Peter Petersen
Vorstand



GBSL Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lübbecke eG



6	Unternehmensdaten
11	Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2024
38	Bericht des Aufsichtsrates
39	Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024
40	Bilanz
42	Gewinn- und Verlustrechnung
43	Anhang

Unternehmensdaten

Firma und Sitz der Genossenschaft

GBSL Bau- und Siedlungs-
genossenschaft Lübbecke eG

Geschäftsräume

Fünfhausen 10
32312 Lübbecke

Kontakt

Postfach 1254
32292 Lübbecke

Telefon 05741/3459-0
Telefax 05741/3459-30
info@GBSL-Luebbecke.de
www.GBSL-Luebbecke.de

Gründung

7. September 1936

Genossenschaftsregister

Amtsgericht Bad Oeynhausen
Nr. GnR 132

Mitglieder

2.366 mit 13.369 Anteilen

Höhe des Anteils

€ 160,00

Mitgliedschaften

Gesamtverband der Wohnungs-
wirtschaft e. V., Berlin

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

Arbeitsgemeinschaft
der Wohnungswirtschaft
Ostwestfalen-Lippe

Marketinginitiative der
Wohnungsbaugenossenschaften
Deutschland e. V.

Forschungsgesellschaft
für Genossenschaftswesen
Münster e. V.

Beteiligung

GBSL Betreuungs- und
Verwaltungsgesellschaft mbH
Fünfhausen 10, Lübbecke
– 100 % Beteiligung –

Stiftung

GBSL-Stiftung, Lübbecke,
anerkannt am 09.09.2011



Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Frank Haberbosch	Lübbecke	Bürgermeister – Vorsitzender
Bernd Rührup	Lübbecke	Bürgermeister a. D. – stellv. Vorsitzender
Susanne Sassenberg	Lübbecke	Dipl.-Ing. Architektin – Schriftführerin
Marko Steiner	Pr. Oldendorf	Bürgermeister – stellv. Schriftführer
Kai Abruszat	Stemwede	Bürgermeister
Lutz Freiberg (bis zum 30.08.2024)	Minden	Kreisbaudirektor
Dr. Bert Honsel (bis zum 04.09.2024)	Rahden	Bürgermeister
Ruth Schürmann (bis zum 05.08.2024)	Lübbecke	Vorsitzende Richterin am Verwaltungsgericht
Ekkehardt Stauss (bis zum 04.09.2024)	Minden	Bürgermeister a. D.

Vorstand

Nils-Peter Petersen	hauptamtlich
Andreas Krauß	nebenamtlich

Mitglieder der Vertreter- versammlung 2020 bis 2024

Wahlbezirk I

Stadt Lübbecke und Gebiete außerhalb des Altkreises Lübbecke

Babilon	Peter
Becker	Elfriede
Bode	Günter
Bösch	Günter
Bohne	Erhard
Brämer	Monika
Brinkmeier	Berthold
Dixius	Elke
Draheim	Jürgen
Dullweber	Jörg
Ernst	Siegfried
Finke	Willi
Florix	Dorothea
Halwe	Uwe
Hunker	Eduard
Kielhorn	Heinrich
Kleffmann	Karin
Kludt	Jochen
Koch	Werner
Lammermann	Wilfried
Leuner	Kurt
Midding	Jessica
Ober-Entgelmeier	Ernst
Oelschläger	Andreas
Placke	Uwe
Pollheide	Wilhelm
Röwekamp	Wilfried
Rohleder	Jürgen
Spilker	Manfred
Titkemeyer	Lothar
Witte	Wolfgang

Wahlbezirk II

Stadt Espelkamp

Böker	Karin
Haas	Irena
Isbrandt	Andre
Markus	Horst

Wahlbezirk III

Stadt Preußisch Oldendorf

Flohr	Matthias
Gerkens	Helmut
Hermjohannes	Werner
Hucke	Heinfried
Köster	Rolf
Köster	Klaus
Mach	Inge
Oestreich	Marlotte
Placke	Ute

Wahlbezirk IV

Stadt Rahden

Böschemeyer	Ingo
Detering	Christiane
Pieper	Birte
Pohl	Thomas
Windhorst	Christian
Wohlleben	Petra

Wahlbezirk V

Gemeinde Hüllhorst

Fricke	Sigrid
Henke	Wilhelm

Wahlbezirk VI

Gemeinde Stewede

Büscher	Rudolf
Sonneborn	Walter



Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2024

Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die globalen Prognosen für das BIP-Wachstum der Weltwirtschaft schwanken um die 3 %. Diese grundsätzlich stabilen Aussichten überdecken allerdings sektorale und regionale Verschiebungen. Der Konsum verlagert sich weg von Waren zu Dienstleistungen. Die Belebung dieses Sektors dämpft aber das verarbeitende Gewerbe. Die Güterproduktion wandert in die Schwellenländer, insbesondere China und Indien. Die etablierten Industriestaaten verlieren hier an Wettbewerbsfähigkeit.

Die Pandemie, geopolitische Konflikte und Spannungen und extreme Wetterereignisse stellen die Weltwirtschaft auf eine harte Probe. Lieferketten wurden unterbrochen, Energie- und Nahrungsmittelkrisen verursacht und den Regierungen wurden einschneidende Maßnahmen zum Schutz von Leben und Existenzgrundlagen der Menschen abverlangt. Die Weltwirtschaft ist insgesamt widerstandsfähig, allerdings mit ungleichen Entwicklungen in den Regionen und einer zunehmenden Unsicherheit. Sich Anfang 2025 abzeichnende Verschärfungen protektionistischer Politik und insbesondere die Zollpolitik der US-amerikanischen Administration Trump dürfte zu weiteren Störungen in den Lieferketten führen und mittelfristige Wachstumsaussichten beeinträchtigen.

Die Konjunktur in Europa schwächelt. Das BIP in der Eurozone ist zuletzt noch leicht gestiegen, wozu vor allem Spanien und Frankreich beitrugen. Es wird für 2024 für die Eurozone ein Wachstum von 0,8 % und für 2025 von 1,3 % von der EU-Kommission erwartet.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland ging im zweiten Jahr in Folge zurück. Das **preisbereinigte BIP** ist in 2024 um 0,2 % gesunken. Die krisenbelastete deutsche Wirtschaft verharrt in der Stag-

nation. Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Fahrt. Aus Vorsichtsmotiven wird mehr auf die hohe Kante gelegt. Die Sparquote wuchs auf 11,6 %. Für Gastronomie und Beherbergungsdienstleistungen (-4,4 %) sowie für Bekleidung und Schuhe (-2,8 %) wird preisbereinigt deutlich weniger konsumiert. Gestützt wird das Bruttoinlandsprodukt von den Konsumausgaben des Staates (+2,6 %).

Der **Arbeitsmarkt** wird durch die anhaltende Stagnation zunehmend beeinträchtigt, zeigt sich gemessen an der schwachen Konjunktur aber noch vergleichsweise gut. Durchschnittlich 46,1 Millionen Erwerbstätige haben in 2024 die Wirtschaftsleistung in Deutschland erbracht. Die Erwerbstätigenzahl nahm damit nochmals um rund 72.000 Personen zu (+0,2 %). Ausschließlich die Dienstleistungsbereiche trugen zum Anstieg der Erwerbstätigenzahl bei (+0,4 %). Mehr als drei Viertel aller Erwerbstätigen arbeiteten im Dienstleistungssektor. Die größten prozentualen Beschäftigungszuwächse gab es 2024 im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,5 %) sowie im Bereich Finanz- und Versicherungsdienstleister (+1,0 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie der Bereich Information und Kommunikation wiesen dagegen nur leichte Beschäftigungszuwächse auf (+0,4 %). Im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) sank die Erwerbstätigenzahl 2024 um 0,6 %. Damit ging die Erwerbstätigkeit dort um fast 70.000 Personen zurück.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus ist die Arbeitslosigkeit im zweiten Jahr in Folge gestiegen. Im Durchschnitt waren in 2024 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Die Quote stieg damit im Jahresdurchschnitt auf 6,0 %.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotential schon seit längerem ab, in 2024 um 420.000 potentielle Arbeitskräfte und für 2025 wird ein ebenso großer Rückgang des Potentials erwartet. Der Anstieg der Erwerbstätigkeit wird durch Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Die Migration ermöglicht hier ein Wachstum und Deutschland profitiert dadurch von steigender Gesamtbeschäftigung. Damit das Arbeitskräfteangebot auch künftig erhalten bleibt, ist eine Nettozuwanderung je nach Modellrechnung von 346.000 bis 533.000 Personen pro Jahr erforderlich. Der Aufbau sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung wird seit 2023 ausschließlich von Nichtdeutschen getragen. Vor allem in kritischen Jobs der Daseinsvorsorge des Pflege- und Gesundheitsbereiches wären viele Leistungen ohne Zuwanderung nicht mehr möglich. Migration ist keine Bedrohung, sondern insbesondere im ökonomischen Sinne eine Chance, die wirtschaftliche und gesellschaftliche Stabilität in Deutschland zu sichern.

Die **Inflationsrate** geht deutlich zurück und erreicht im Dezember 2024 mit 2,2 % fast wieder die Zielmarke von 2 %. Die Wachstumsraten bei den Baupreisen gingen ebenfalls deutlich nach unten, bleiben aber noch oberhalb der allgemeinen Teuerungsrate. Im 4. Quartal stiegen nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes die Neubaukosten von Wohngebäuden um 3,1 %, die Preise für Ausbauarbeiten um 3,8 %, Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen stiegen um 4,9 % und Wärmedämmverbundsysteme um 3,3 %. Die Rohbaukosten lagen mit 2,0 % knapp unterhalb der gesamtwirtschaftlichen Inflation. Trotz rückläufiger Nachfrage und dadurch gesunkener Kapazitätsauslastung sind die erwarteten Preisrückgänge bei den Bauleistungen nicht eingetreten.

Die Bauinvestitionen gingen um 3,5 % zurück, die **Wohnungsbauinvestitionen** sind mit -5 % ganz besonders gebremst und geradezu abgestürzt.

Der Bedarf an Wohnraum bleibt aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer dadurch noch wachsenden Bevölkerung hoch. Die Investi-

tionen in Wohnbauten werden nach derzeitigen Prognosen für 2025 nochmals um 1,1 % bis 1,4 % zurückgehen. Erst ab 2026 könnte eine Trendwende eingeleitet werden mit Zuwächsen von dann wieder 2,2 % bis 2,4 %.

Rund 213.000 neue Wohnungen dürften in 2024 genehmigt und auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 18 % weniger als in 2023. Der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres mit -27 % hat sich etwas abgeschwächt. Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau bleiben weiterhin schwierig. In 2024 sind sowohl die Genehmigungen für Eigentumswohnungen (-30 %) als auch für Mietwohnungen (-14 %) deutlich zurückgegangen. Auch die Baufertigstellungen sind nun erstmals deutlich rückläufig. Rund 245.000 Wohnungen wurden fertiggestellt. Das ist ein Einbruch von -17 %. Für 2025 wird ein weiterer Rückgang auf 218.000 Wohnungen erwartet und für 2026 wird sich dieser Trend, wenn auch abgeschwächt, noch fortsetzen.

Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Die Umfrage des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft (GdW) zeigt, dass 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen nur 75.000 oder 68 % vollständig umgesetzt werden. Weitere knapp 21.000 Wohnungen oder 19 % können zwar angegangen, die Maßnahmentiefe muss aber deutlich reduziert werden. 14.000 Wohnungen oder 13 %, deren Modernisierung für 2024 geplant war, werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert. 2025 verschärft sich die Lage weiter. Von rund 102.000 geplanten Modernisierungen können nur 63 % vollständig realisiert werden. 20 % finden in vermindertem Umfang statt, 16 % wurden vorerst storniert.

Die im Juni 2024 durchgeführte Umfrage zeigt darüber hinaus, dass zwei Drittel der Wohnungsunternehmen des GdW 2024 gar keine Wohnungen bauen können, für 2025 steigt dieser Anteil auf 70 %.





Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die kommende Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

Für 2024 ist der **Verbraucherpreisindex** für Wohnen mit Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe im Jahresdurchschnitt 2024 zu 2023 von 114,5 auf 115,9 gestiegen (+1,2 %, VJ 4,9 %). Der Anstieg der **Nettokaltmiete** betrug im Jahresvergleich Dezember 2024 zu Dezember 2023 2,2 %. Der Anstieg bei den Energiepreisen hat sich abgeschwächt bzw. ist rückläufig. Die Strompreise gingen um 2,9 %, Gas 0,8 %, flüssige Brennstoffe um 8,2 % und feste Brennstoffe um 11,6 % zurück. Die Kosten für Fernwärme stiegen allerdings exorbitant um 30,7 %

Der **Wohnungsmarktbericht NRW 2024** berichtet zu Daten des Jahres 2023 und stellt einen weiterhin deutlichen Anstieg der Wiedervermietungs- und Neubaumieten fest. Die mittleren Angebotsmieten bei Wiedervermietung liegen in NRW bei 8,92 €. Das entspricht einem Zuwachs von 4,8 % oder 0,41 €/m² im Durchschnitt. Im ersten Halbjahr 2024 setzt sich dieser Trend fort. Im **Neubau** stiegen die **Angebotsmieten** im landesweiten Durchschnitt auf 12,95 €. Auffällig ist der Anstieg der Mieten für barrierefreie Wohnungen um 6 %. Das deutet auf eine steigende Nachfrage bei einem geringen Angebot an altersgerechten Wohnungen hin. Öffentlich geförderte Wohnungen zählten nach wie vor zur günstigsten Kategorie auf dem Wohnungsmarkt. Aufgrund der Preisbindung stiegen hier die Mieten seit 2013 lediglich um 0,91 €/m². Für den Gesamtbestand aller Wohnun-

gen im gleichen Zeitraum ist eine Zunahme von 6,17 €/m² in 2013 auf 8,92 €/m² in 2023, also um 2,75 €/m² zu verzeichnen gewesen.

Die Entwicklung der mittleren **Wiedervermietungs-miete** (netto kalt) 2023 zu 2020 zeigt im Durchschnitt von NRW eine Steigerung von 15 %. Im Kreis Minden-Lübbecke war für diesen Zeitraum eine Zunahme von mehr als 22 % zu verzeichnen. Ähnliches gilt für die Neubaumieten im Kreis Minden Lübbecke. Auch hier eine Zunahme von bis zu 22 % bei einem NRW-Durchschnitt von 18 %. Die durchschnittliche Angebotsmiete für Bestandswohnungen beträgt NRW-weit 8,92 €/m². Im Altkreis liegt dieser Wert bei 6,50 €/m² bis 7,00 €/m². Die durchschnittliche Bestandsmiete auf Basis der Zensusdaten 2022 beträgt im Bereich Stemwede bei bis zu 5,00 €/m², für Pr. Oldendorf, Espelkamp, Rahden und Hüllhorst bis zu 5,50 €/m² und für Lübbecke bei bis zu 6,00 €/m². In der Peripherie des Landes NRW ziehen die Mieten nach, bleiben im Landesvergleich aber immer noch günstig.

Bei den von der **Genossenschaft** vermieteten Wohnungen lag die **Durchschnittsmiete** im Dezember 2024 bei 5,32 €/m² (VJ 5,22 €). Die Durchschnittsmiete bei den Sozialwohnungen beträgt Stand Dezember 2024 durchschnittlich 5,13 €/m² (VJ 5,09 €/m²), die der freifinanzierten Wohnungen 5,56 €/m² (VJ 5,50 €/m²).

Die **Wiedervermietungs-mieten** der in 2024 neu abgeschlossenen Verträge liegen im Durchschnitt bei 5,87 €/m² (VJ 5,88 €/m²). Die frei finanzierten Wohnungen liegen auch hier mit 8,38 €/m² (VJ 6,75 €/m²) deutlich über denen der öffentlich geförderten Wohnungen mit 5,25 €/m² (5,31 €/m²). Die Wiedervermietung bzw. Fluktuation hat sich vornehmlich in den eher günstigen Sozialwohnungen und in den eher teuren freifinanzierten Objekten, konkret im Hause Wohnen am Niedertor in der Demenzwohngruppe (betreutes Wohnen), vollzogen. Das erklärt den deutlichen Zuwachs um rund 24 % bei den Wiedervermietungs-mieten im freifinanzierten Segment und den geringfügigen Rückgang bei den Wiedervermietungs-mieten der geförderten Wohnungen.

Vertreterversammlung 2024

Am 04.09.2024 trafen sich Vertreter, Aufsichtsrat und Vorstand zur 52. Vertreterversammlung der GBSL Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lübbecke eG in Barre's Brauwelt.



Der Vorstand informierte Vertreter und Aufsichtsrat über den Jahresabschluss 2023. Auf großes Interesse stießen die Ausführungen zum Projektstatus „Dorf im Dorf“ und der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft. Erforderliche Beschlüsse wurden von der Versammlung gefasst und dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung erteilt.

Veränderungen im Aufsichtsrat

Herr Frank Haberbosch (Lübbecke), Herr Kai Abrusatz (Stemwede) und Herr Dr. Bert Honsel (Rahden) schieden satzungs- und turnusgemäß nach drei Jahren aus dem Aufsichtsrat aus. Herr Haberbosch und Herr Abrusatz stellten sich erneut zur Wahl und wurden von der Vertreterversammlung für weitere drei Jahre in ihren Ämtern bestätigt.

Frau Ruth Schürmann (zum 05.08.2024), Herr Lutz Freiberg (zum 30.08.2024) sowie Herr Ekkehardt Stauss (zum 04.09.2024) haben ihr Amt im Aufsichtsrat auf eigenen Wunsch vorzeitig niedergelegt. Die Vertreterversammlung hat einstimmig und ohne Enthaltungen beschlossen, die freiwerdenden Mandate nicht nachzubersetzen.

A man in a plaid shirt and dark vest is sweeping a path covered in fallen leaves with a large broom. In the background, there are trees and a house.

Bestandsbewirtschaftung

- 18 **Geschäftsentwicklung**
- 19 **Wohnungsgrößen**
- 20 **Mietpreise**
- 22 **Vermietungssituation**
- 26 **Bestandspflegerische Maßnahmen**

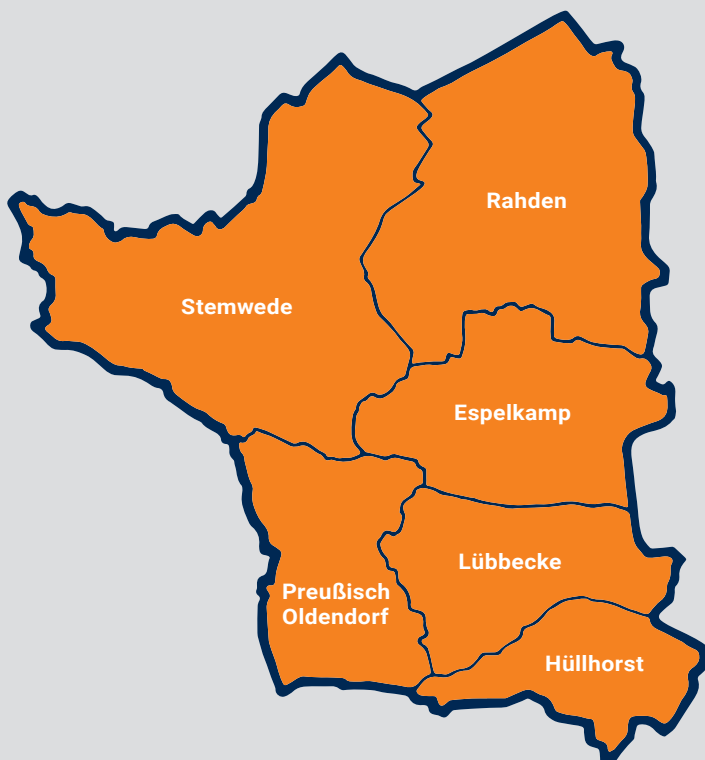
Geschäftsentwicklung

Die Genossenschaft bewirtschaftete am 31.12.2024 folgende Vermietungseinheiten:

Stadt/ Gemeinde	Geschäftsjahr			Vorjahr		
	WE	Ga	GE	WE	Ga	GE
Lübbecke	653	208	3	653	208	3
Preußisch Oldendorf	55	13	0	55	13	0
Rahden	54	49	4	54	49	4
Hüllhorst	13	4	0	13	4	0
Stemwede	2	1	0	2	1	0
Insgesamt	777	275	7	777	275	7

Geschäftsgebiet der GBSL Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lübbecke eG

Altkreis Lübbecke



Von den 777 Wohneinheiten, Fläche 51.640,36 m², sind 529 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 35.225,49 m² mit öffentlichen oder anderen Mitteln gefördert und unterliegen der Belegungsbindung.

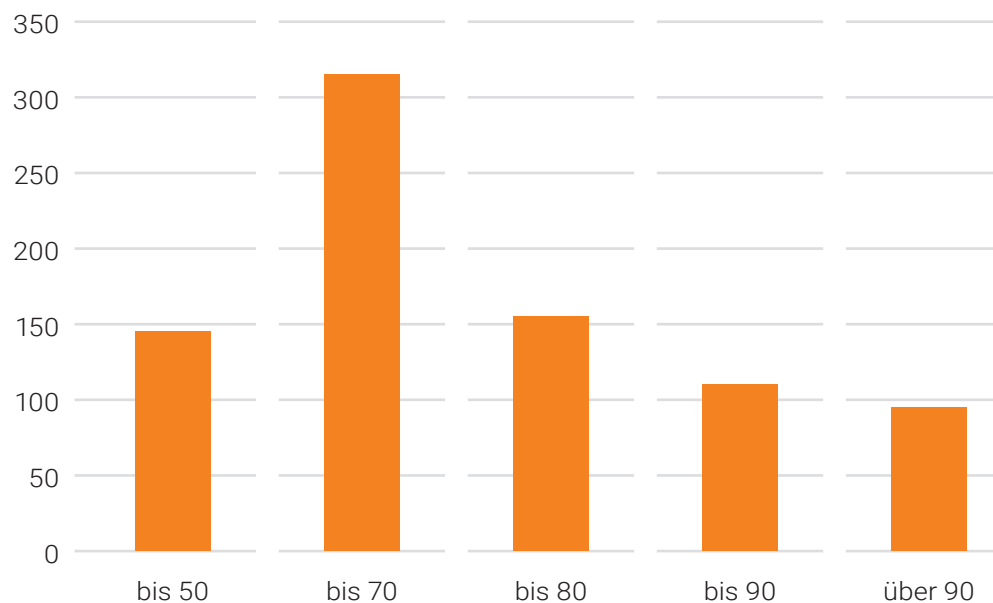
248 Wohnungen mit einer Fläche von 16.414,87 m² sind frei finanziert. Die vermieteten Gewerbeflächen belaufen sich auf insgesamt 548,94 m².

Wohnungsgrößen der Mietwohnungen

Die bis zum 31.12. des Geschäftsjahrs fertiggestellten Wohnungen haben folgende Größen:

Wohnungsgröße m ² /Wohnfläche	Anzahl		Anteil	
	Geschäftsjahr	Vorjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
bis 50	148 WE	148 WE	19,05 %	19,05 %
bis 70	317 WE	317 WE	40,80 %	40,80 %
bis 80	154 WE	154 WE	19,82 %	19,82 %
bis 90	110 WE	110 WE	14,16 %	14,16 %
über 90	48 WE	48 WE	6,18 %	6,18 %
Insgesamt	777 WE	777 WE	100,00 %	100,00 %

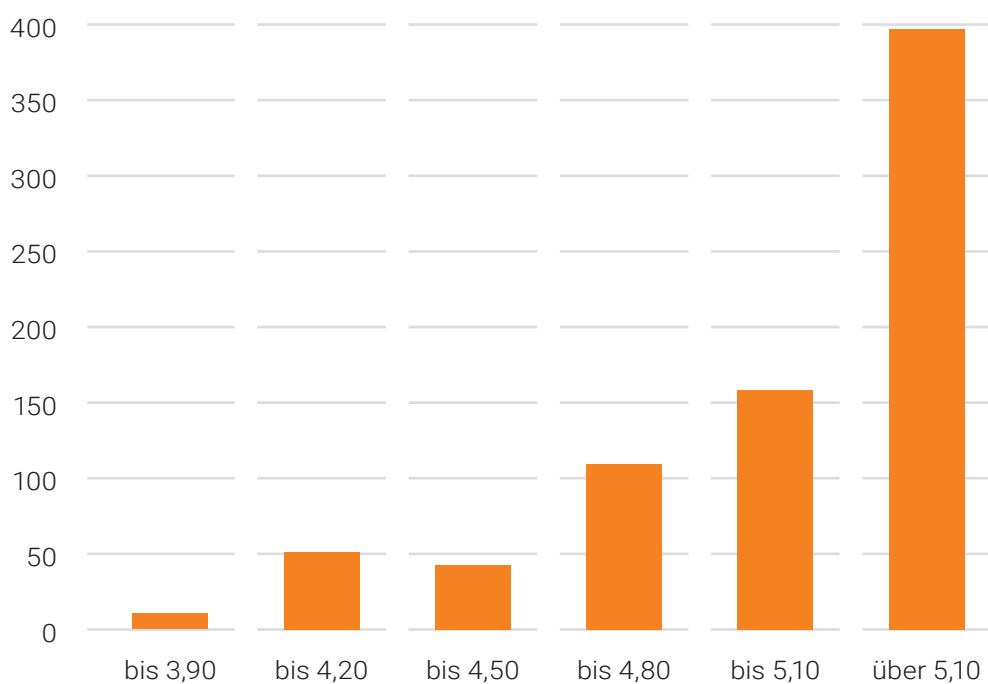
Wohnungsgrößen m²



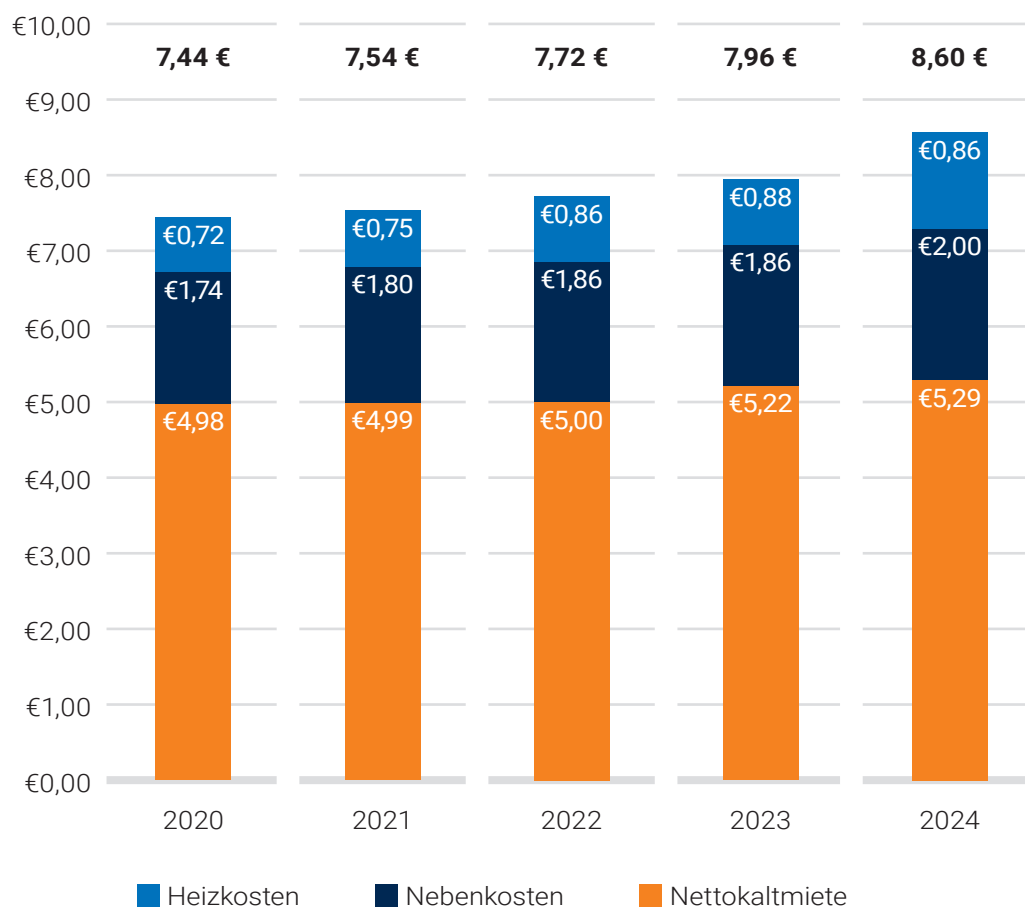
Mietpreise der Wohnungen

Miete/m ² /mtl. EURO	Anzahl		Anteil	
	Geschäftsjahr	Vorjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
bis 3,90	13 WE	15 WE	1,67 %	1,93 %
bis 4,20	51 WE	55 WE	6,56 %	7,08 %
bis 4,50	36 WE	55 WE	4,63 %	7,08 %
bis 4,80	116 WE	126 WE	14,93 %	16,22 %
bis 5,10	166 WE	156 WE	21,36 %	20,08 %
über 5,10	395 WE	370 WE	50,84 %	47,62 %
Insgesamt	777 WE	777 WE	100,00 %	100,00 %

Mietpreise in €



Mietpreisentwicklung GBSL



Vermietungssituation GBSL

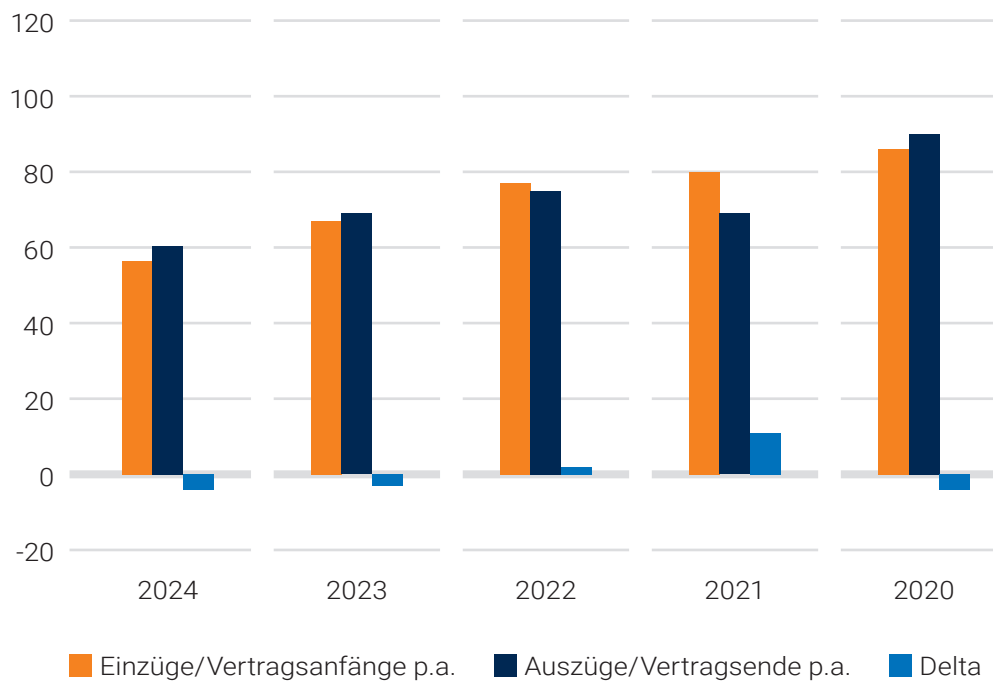
Am 31.12.2024 waren 12 (Vorjahr 6) genossenschaftseigene Mietwohnungen nicht vermietet.

Im Verlaufe des Jahres 2024 erfolgte in 60 (Vorjahr 71) Fällen ein Wohnungswechsel in genossenschaftseigenen Miethäusern. Das entspricht einer Fluktuationsquote von 7,72 % (Vorjahr 9,14 %). Die folgende Aufstellung zeigt die Umzugs- und Kündigungsgründe von Mietern im Geschäftsjahr (Vorjahr):

Sterbefall ohne Weitergabe der Wohnung an Hinterbliebene	13	(9)
Übernahme eines Wohnplatzes in einem Alters- oder Pflegeheim	8	(9)
Wohnungstausch, Wechsel innerhalb der GBSL	3	(5)
Wechsel des Wohnortes aus beruflichen Gründen	2	(3)
Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung	8	(4)
Familienzusammenführung	3	(3)
Ausstattung einer Wohnung		
a) Wohnung war zu klein	1	(7)
b) Wohnung war zu groß	1	(1)
c) Sonstige wohnungsbezogene Gründe	3	(5)
Finanzielle Gründe	0	(0)
Wohnumfeld (Infrastruktur, Lärm, Sozialstruktur)	0	(1)
Sonstige persönliche Gründe	10	(16)
Trennung/Scheidung	0	(2)
Auswanderung	4	(3)
Kündigungen des Vermieters/Räumungsklagen	4	(3)
Wohnungswechsel insgesamt	60	(71)

Verhältnis Einzüge zu Auszügen im Zeitablauf

	2024	2023	2022	2021	2020
Einzüge/Vertragsanfänge p. a.	56	68	77	80	86
Auszüge/Vertragsende p. a.	60	71	75	69	90
Delta	- 4	- 3	2	11	- 4



Fluktuation

	2024	2023	2022	2021	2020
Mieterwechsel	60	71	75	69	90
Fluktuationsrate in %	7,72	9,14	9,64	8,87	11,56

Mietausfälle

	2024	2023	2022	2021	2020
Sollmieten und Umlagen in T€	5.025	4.837	4.809	4.671	4.635
Erlösschmälerungen wegen Leerstand und Abschreibungen zzgl. PWB in T€	113,5	66	50	81	104
Verhältnis in %	2,3	1,4	1,0	1,7	2,3

Betriebskosten

	2024	2023	2022	2021	2020
Betriebskosten in T€	1.856	1.630	1.480	1.595	1.384
je m ² Wohn-/Nutzfläche im Monat in €	3,59	3,16	2,39	2,57	2,10

Instandhaltung

		2024	2023	2022	2021	2020
Sollmieten	in T€	3.393	3.356	3.224	3.203	3.183
Instandhaltungskosten	in T€	1.019	1.058	1.082	1.032	1.132
je m ² Wohn-/Nutzfläche p. a.	€	19,73	20,49	20,95	19,94	20,57
Verhältnis	in %	30	32	34	32	36

Instandhaltung und Modernisierung

	Geschäftsjahr	Vorjahr	Veränderung
Instandhaltung	1.019	1.058	- 39
Modernisierung	0	0	0
Gesamt	1.019	1.058	- 39

Bestandspflegerische Maßnahmen

Ein Schwerpunkt der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeiten der Genossenschaft lag in 2024 in bestandspflegerischen Maßnahmen. Die Übersicht zeigt die Aufwendungen:

	2024	2023
Heizungsarbeiten	141 T€	165 T€
Bad-/Sanitärarbeiten	160 T€	181 T€
Maurer-/Fliesenarbeiten	66 T€	94 T€
Elektroarbeiten	51 T€	59 T€
Maler- und Fußbodenarbeiten	93 T€	123 T€
Fassadenarbeiten/Dachdecker	45 T€	32 T€
Tischlerarbeiten/Schlosser	100 T€	80 T€
Instandhaltung der Außenanlagen	23 T€	61 T€
Brandschutz	11 T€	7 T€
Aufzugsanlagen	184 T€	90 T€
Rohrreinigungen	30 T€	35 T€
Sonstige Arbeiten	115 T€	131 T€
Summe	1.019 T€	1.058 T€
Aktivierungsfähige Modernisierung	- €	- €
	1.019 T€	1.058 T€

Die sorgfältige Instandhaltung des genossenschaftlichen Hausbesitzes ist eine stetige Aufgabe unseres technischen Gebäudemanagements.



Neubautätigkeit und Modernisierungen – Emissionen mindern

Im Geschäftsjahr 2024 haben wir alle Häuser von einem spezialisierten Ingenieurbüro bewerten lassen und aus den Ergebnissen sowie der Analyse des CO₂-Ausstoßes auf Basis des bereits bestehenden strategischen Portfoliomanagementsystem einen Emissionsminderungspfad 2045 für die Genossenschaft entwickelt.

Im Resultat der Auswertungen fokussieren wir uns auf Bestandsinvestitionen. Die maßvolle energetische Sanierung bestehender älterer Häuser ist ein Schwerpunktthema. Die dafür notwendigen Investitionen orientieren sich an der Lebensdauer der Bauteile. Teilweise ist auch eine emissionsfreie Wärmeversorgung mittels Wärmepumpe sogar in undegämmten Häusern möglich.

In einigen Häusern hatten wir Handlungsbedarf in Hinblick auf die Verbesserung der Energieeffizienz und haben Heizanlagen optimiert. Diese Optimierungen waren der Austausch von überdimensionierten Kesseln und Anpassungen der Heizungs- bzw. Anlagensteuerungen. Wir haben dabei festgestellt, dass über diesen Weg der gering investiven Maßnahmen ein Großteil der Defizite abbaubar sind. Für den langfristigen Erfolg der Anlagenoptimierungen sind die Dokumentation der durchgeführten Maßnahmen und ein begleitendes Monitoring unerlässlich.

Einige Anlagen und Häuser sind aufgrund der Bauart und des Alters nicht optimierungsfähig. Hier werden wir unter weiter herausfordernden Rahmenbedingungen wie hohe Baukosten und hohe aber stabile Kreditzinsen mittelfristig über Ersatzbauten entscheiden.





Grundstücksbewirtschaftung

Zum 31.12.2024 befinden sich 5 unbebaute Grundstücke mit einer Größe von insgesamt 4.451 m² im Eigentum der Genossenschaft.

Tochterunternehmen

Die Genossenschaft ist zu 100 % an der GBSL Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH beteiligt. Die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft ist durch die gleichen gesamtwirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt.

Unternehmenskennzahlen im Vergleich in T€

	2024	2023	2022	2021	2020
Anlagevermögen	35.835	36.584	37.498	38.197	38.767
Geschäftsguthaben	2.300	2.129	2.308	2.269	2.264
Umsatzerlöse HBW	4.995	4.821	4.783	4.628	4.586
Jahresüberschuss	409	- 35	377	387	285
Bilanzsumme	39.879	39.984	40.647	41.098	41.117

Ertrags- und Finanzlage

Das Geschäftsjahr 2024 schloss wirtschaftlich mit einem Jahresergebnis von + 409 T€ (Vorjahr - 35 T€) ab. Das Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Betriebsfunktionen	Jahresergebnis (T€)		
	2024	2023	Veränderung
Bewirtschaftungstätigkeit	409	454	- 45
Sonstiger Geschäftsbereich	- 25	- 491	466
Betriebsergebnis	384	- 37	421
Neutrales Ergebnis	25	2	23
Jahresergebnis vor Steuern	409	- 35	444
Jahresüberschuss	409	- 35	444

Das Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit verringerte sich im Vorjahresvergleich um 45 T€. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem leichten Anstieg der Sollmieten (+ 37 T€) und dem Anstieg der Erlöse aus Umlagenabrechnung (+ 151 T€) und Versicherungserstattungen (+ 13 T€) bei gleichzeitig leicht gesunkenen Personal- und Sachaufwendungen (- 59 T€) und deutlich gestiegenen Betriebs- und Instandhaltungskosten (+ 289 T€). Bei den Betriebskosten stellen die Heizkosten den größten Kostentreiber dar. Von dem Anstieg der Betriebs- und Instandhaltungskosten insgesamt entfällt ein Anteil in Höhe von rd. 221 T€ auf die Kosten für Erdgas. Die Instandhaltungsaufwendungen für den genossenschaftlichen Immobilienbestand waren im Geschäftsjahr um 36 T€ höher als im Vorjahr.

Der sonstige Geschäftsbereich ist mit einem Ergebnis von rund - 25 geprägt durch die Personal- und Sachkosten aus der Bautätigkeit, während das Ergebnis im Vorjahr durch die Sonderabschreibung der Bauvorbereitungskosten für das Projekt „Dorf im Dorf“ geprägt war.

Das neutrale Ergebnis ist geprägt durch die Auflösung der Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten, die in 2024 deutlich höher als im Vorjahr ausfällt.

Im Rahmen des Finanzmanagements der Genossenschaft wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr und gegenüber finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Darüber hinaus werden die Zahlungsströme so gestaltet, dass weitere Liquidität geschöpft wird. Für die Durchführung von Modernisierungen und Neuinvestitionen stehen Eigen- und Fremdmittel zur Verfügung. Die Kreditlinien der Banken mussten nicht in Anspruch genommen werden. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2024 und ist auch für die Folgejahre gewährleistet.

Die Ergebnisse der einzelnen Geschäftsbereiche sind mit den operativen Ergebnissen der Vorjahre vergleichbar. Der sich aus der Ertrags- und Finanzlage ergebende Jahresüberschuss lässt sich effektiv auf den Geschäftsbereich der Bewirtschaftungstätigkeit zurückführen, während der Jahresfehlbetrag im Vorjahr auf die einmalige Wertberichtigung der Bauvorbereitungskosten des nicht realisierbaren Bauprojektes „Dorf im Dorf“ zurückzuführen war.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens hat sich wie folgt entwickelt:

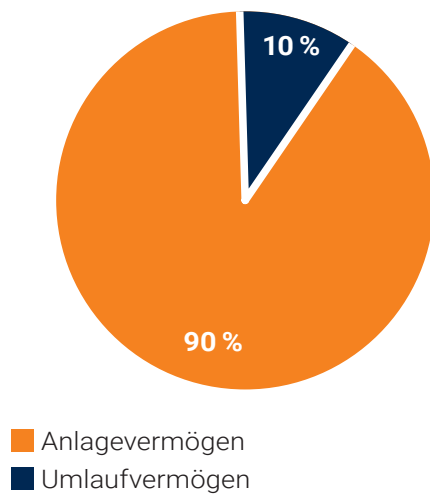
I. Vermögen	Geschäftsjahr	Vorjahr	Veränderung	Veränderung
	T€	T€	T€	%
Anlagevermögen	35.834,7	36.584,1	- 749,4	- 2,05
Umlaufvermögen	3.967,6	3.400,2	567,4	16,69
Rechnungs- abgrenzungsposten	76,7	0,0	76,7	100,0
Gesamtvermögen	39.878,9	39.984,3	- 105,3	- 0,26

Das Anlagevermögen der Genossenschaft beträgt 90 % der Bilanzsumme. Es ist zu 100 % durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens.

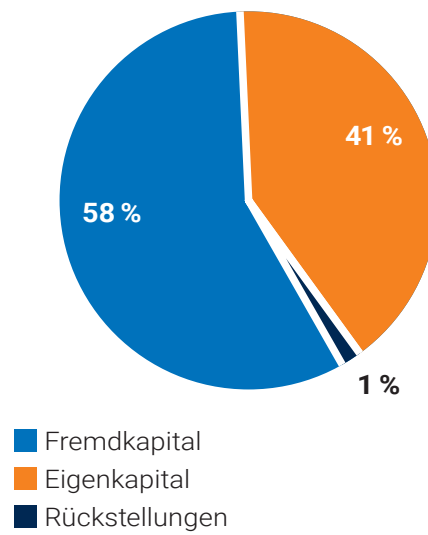
II. Kapital	Geschäftsjahr	Vorjahr	Veränderung	Veränderung
	T€	T€	T€	%
Eigenkapital	16.462,4	16.171,8	290,6	1,80
Rückstellungen	227,5	326,8	- 99,3	- 30,39
Fremdkapital	23.189,0	23.485,7	- 296,7	- 1,26
Gesamtkapital	39.878,9	39.984,3	- 105,3	- 0,26

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

**Vermögensstruktur
am 31.12.2024**



**Kapitalstruktur
am 31.12.2024**



Risikobericht

Das Risikomanagement der Genossenschaft erfolgt über ein implementiertes Risikomanagementsystem. Dieses System wird zur Anpassung an neue Erkenntnisse fortlaufend weiterentwickelt. Dabei werden externe Beobachtungsbereiche wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes einbezogen. Veränderungen können so rechtzeitig erkannt und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung negativer Einflüsse auf das Unternehmen umgesetzt werden.

Aus diesem Grund haben wir 2023 eine zusätzliche Controlling-Software eingeführt, die das Management bei der Wahrnehmung dieser Aufgaben systematisch unterstützt. 2024 haben wir genutzt, um das System bedarfsgerecht weiter zu optimieren.

Die Früherkennung bestandsgefährdender Entwicklungen ermöglicht ein in das Risikomanagementsystem integriertes Frühwarnsystem. Dieses spezielle Informationssystem ermöglicht die Identifizierung und Analyse latenter Gefahren und Risiken durch Frühwarnindikatoren. Die monatlichen Auswertungen und Bestandsanalysen über die Entwicklung der Mietrückstände und Mietausfälle, Liquidität, Erlösschmälerungen, Vermietungsstand und Instandhaltungskosten sind die wesentlichen Beobachtungsfelder.

Besondere Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte liegen nicht vor. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen mit langfristigen Zinsbindungen. Die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens der Genossenschaft ist sichergestellt.

Gravierende Risiken in der künftigen Entwicklung werden derzeit nicht gesehen, die das durch den Jahresabschluss 2024 vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten.

Angesichts der sich rasch veränderten wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Umstände bestehen gewisse Unsicherheiten.

Die Entwicklungstrends des Wohnungsmarktes sind von besonderer Bedeutung. Diese wird von gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, regionalen Faktoren und vor allem künftig vermehrt von der demographischen Entwicklung sowie der Anzahl geflüchteter Personen beeinflusst werden. Aufgrund der aktuellen Marktlage ist bei Wohnimmobilien dennoch nicht mit nennenswertem Leerstand zu rechnen.

Zu den Instrumentarien, die der Kontrolle der eigenen unternehmerischen Entscheidungen dienen, gehören unter anderem die permanente Zustandskontrolle des Wohnungs- und Gebäudebesitzes, mehrjährige Wirtschaftspläne, die die mehrjährige Finanz- und Ertragsplanung umfasst und dem Aufsichtsrat zeitnah zur Kenntnis gebracht wird.

Für die geplanten Investitionen im Bereich der Instandhaltung, des Neubaus, der Modernisierung einschließlich energetischer Sanierungen ist im Wirtschaftsplan der Genossenschaft für den Zeitraum der Jahre 2024 bis 2026 ein Volumen von rd. 4,5 Mio. € angesetzt worden, davon 3,9 Mio. € für aktivierungsfähige Modernisierungs- bzw. Neubaumaßnahmen. Die zukünftigen Aufwendungen und Aktivitäten werden weiterhin eine langfristige Vermietbarkeit von zeitgemäßen Bestands- und Neubauwohnungen ermöglichen.

Prognosebericht

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit verbundenen Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor stellen für die Genossenschaft weiterhin eine erhebliche Herausforderung dar.

Die Zustandsbewertung der Gebäude und die bis zur Erreichung der Klimaziele erforderlichen Investitionen konnten wir im Jahr 2024 ermitteln.

Die aktuellen CO₂-Emissionen sind bekannt. Wir haben eine Emissionsminderungsstrategie erarbeitet. Diese wird ausgerichtet an den gesetzlichen Anforderungen sowie den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten.

Die Genossenschaft wird in der Zukunft einen Schwerpunkt in der Bewirtschaftung und der energetischen Modernisierung der eigenen Bestände sehen.

Wesentliche Risiken bestehen unverändert in der Zunahme von Erlösschmälerungen durch Mietausfälle und durch Baukostensteigerungen von Modernisierungs- und Baumaßnahmen sowie steigender Energiepreise.

Eine zusätzliche Belastung ist kurz- und mittelfristig das hohe Zinsniveau bei Neu- und Anschlussfinanzierungen.

Weitere Risiken sind in einem prognostizierten Bevölkerungsrückgang im Kreis Minden-Lübbecke sowie einer zunehmenden Alterung der Mitglieder zu sehen. Ferner ist bei der zu erwartenden rückläufigen Einkommensentwicklung (Renten, Versorgungslücken) gerade auch bei der künftig älter werdenden Seniorengeneration mit zusätzlichen Risiken zu rechnen. Sollte die Nachfrage durch eine Veränderung der Flüchtlingssituation nachlassen, können sich die Effekte zusätzlich verstärken.

Hinsichtlich der Zielgruppen auf dem Wohnungsmarkt gilt es zukünftig, neben den Angeboten für Senioren, auch jüngere Menschen bzw. junge Familien verstärkt als Mitglieder für unsere Genossenschaft zu gewinnen.

Nach den Wirtschaftsplänen erwartet der Vorstand in den nächsten Jahren, bei vorsichtiger Betrachtungsweise, eine positive Ertragsentwicklung ohne Bilanzauswirkungen durch außerplanmäßige Abschreibungen. Aufgrund des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfelds ist die Prognose des Vorstandes jedoch mit Unsicherheiten verbunden.

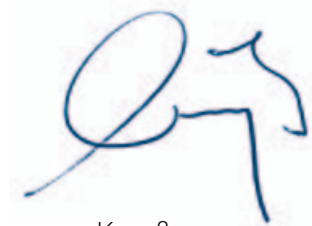
Der Vorstand dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre im Berichtsjahr geleistete Arbeit und dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Lübbecke, 12.06.2025

Der Vorstand

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. PM' followed by a long horizontal stroke.

Petersen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Krauß' with a stylized, looped initial.

Krauß

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm durch Gesetz und Satzung zugewiesenen Aufgaben erfüllt, die Geschäftsführung des Vorstandes überwacht und beratend begleitet. Diesen Aufgaben ist der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2024 in 5 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand in vollem Umfang nachgekommen. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates ist durch den Vorstand über alle wichtigen geschäftlichen Vorgänge sowie die Lage der Genossenschaft laufend informiert worden. Der Aufsichtsrat wurde in mehreren gemeinsamen Sitzungen vom Vorstand ausführlich und mit aussagefähigen Unterlagen über die Unternehmensentwicklung, die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Unternehmensplanung sowie wichtige Geschäftsvorfälle unterrichtet. Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war in jeder Hinsicht zielgerichtet und stets konstruktiv. Bei der Überwachung der Geschäftsführung des Vorstandes hat der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates mitgewirkt. Die vom Aufsichtsrat gefassten Beschlüsse sind in Niederschriften festgehalten.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss für 2024 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) sowie der Bericht des Vorstandes 2024 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung sind Einwendungen nicht zu erheben. Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor:

- den Jahresabschluss 2024 zu genehmigen,
- die Verteilung des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2024 entsprechend dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zu beschließen,
- den Bericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates für 2024 zur Kenntnis zu nehmen.

Der Aufsichtsrat beantragt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. erstellte Prüfungsbericht 2023 wurde in der Aufsichtsratssitzung vom 25.11.2024 eingehend beraten. Beschlüsse waren nicht zu fassen.

Der Aufsichtsrat dankt allen, die die Genossenschaft bei ihrer Tätigkeit gefördert und unterstützt haben. Der besondere Dank gilt den Mitgliedern des Vorstandes und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GBSL Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH für die im vergangenen Jahr geleistete Arbeit.

Lübbecke, 09.07.2025

Für den Aufsichtsrat

Der Vorsitzende


Haberbosch



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

40	Bilanz
42	Gewinn- und Verlustrechnung
43	Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA (EUR)	Geschäftsjahr		Vorjahr
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	33.259.032,95		33.980.098,31
Grundstücke ohne Bauten	308.403,43		308.403,43
Technische Anlagen und Maschinen	39.195,00		42.075,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	34.727,50		60.165,25
Bauvorbereitungskosten	18.146,58		18.146,58
		33.659.505,46	34.408.888,57
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		2.175.167,52	2.175.167,52
Anlagevermögen gesamt		35.834.672,98	36.584.056,09
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.791.718,90		1.551.229,10
Andere Vorräte	5.059,78		7.959,78
		1.796.778,68	1.559.188,88
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	13.643,75		13.275,18
Sonstige Vermögensgegenstände	55.757,72		37.430,90
		69.401,47	50.706,08
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.101.399,18	1.790.373,74
Umlaufvermögen gesamt		3.967.579,33	3.400.268,70
Rechnungsabgrenzungsposten		76.690,25	19,80
Bilanzsumme		39.878.942,56	39.984.344,59

PASSIVA (EUR)**Geschäftsjahr****Vorjahr****Eigenkapital****Geschäftsguthaben**

der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	162.161,21		202.357,34
der verbleibenden Mitglieder	2.135.272,93		2.128.684,96
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.692,95		2.560,00
		2.300.127,09	2.333.602,30
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	3.767,07		
Vorjahr	4.915,04		

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage	1.915.156,68		1.874.234,60
davon im Geschäftsjahr eingestellt	40.922,08		
eingestellt Vorjahr	0,00		
Bauerneuerungsrücklage	2.550.407,61		2.410.407,61
davon im Geschäftsjahr eingestellt	140.000,00		
eingestellt Vorjahr	0,00		
Andere Ergebnisrücklagen	9.611.593,82		9.468.442,51
davon im Geschäftsjahr eingestellt	143.151,31		
entnommen Vorjahr	-119.838,20		
		14.077.158,11	13.753.084,72

Bilanzgewinn

Jahresergebnis	409.220,75		-34.672,68
Einstellungen (-) / Entnahme von anderen Ergebnisrücklagen	-324.073,39		119.838,20
		85.147,36	85.165,52

Eigenkapital gesamt

16.462.432,56 16.171.852,54

Rückstellungen

Rückstellung für Bauinstandhaltung	137.420,00		158.120,00
Sonstige Rückstellungen	90.100,00		168.711,00
		227.520,00	326.831,00

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.408.460,84		21.065.042,84
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	429.690,65		442.460,00
Erhaltene Anzahlungen	1.990.611,59		1.689.379,27
Verbindlichkeiten aus Vermietung	55.201,05		43.811,75
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	124.668,37		154.225,04
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	120.459,80		42.193,68
Sonstige Verbindlichkeiten	59.897,70		48.548,47
davon aus Steuern im Geschäftsjahr	17.811,10	23.188.990,00	23.485.661,05
Vorjahr	8.271,95		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00		
Vorjahr	0,00		

Bilanzsumme

39.878.942,56 39.984.344,59

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Gewinn- und Verlustrechnung (EUR)	Geschäftsjahr		Vorjahr
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	4.995.393,02		4.820.537,52
aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.577,00	4.999.970,02	0,00
Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an			
a) zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen			
b) und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		240.489,80	-138.278,12
Sonstige betriebliche Erträge		182.363,56	117.310,90
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) für Bewirtschaftungstätigkeit	2.658.936,85		2.369.706,91
b) für andere Lieferungen und Leistungen	982.500,29		860.869,88
		3.641.437,14	3.230.576,79
Rohergebnis		1.781.386,24	1.845.549,75
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	78.371,87		112.388,69
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, (davon für Altersversorgung 6.898,82 EUR; Vorjahr: 6.903,79 EUR)	22.805,65		34.845,72
		101.177,52	147.234,41
Abschreibungen auf Sachanlagen		750.424,36	1.214.937,75
Sonstige betriebliche Aufwendungen		119.437,28	112.502,34
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.013,81	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		307.342,87	307.531,63
Ergebnis nach Steuern		509.018,02	63.343,62
Sonstige Steuern		99.797,27	98.016,30
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag (-)		409.220,75	-34.672,68
Entnahme aus Rücklagen		0,00	119.838,20
Einstellung (-) aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		-324.073,39	0,00
Bilanzgewinn		85.147,36	85.165,52

Anhang des Jahresabschlusses 2024

A. Allgemeine Angaben

Die GBSL Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lübbecke eG hat ihren Sitz in Lübbecke und ist eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Bad Oeynhausen unter GnR 132.

Die Erstellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2024 erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Es ergeben sich in der Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr. Die Vorjahreszahlen sind vergleichbar.

B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten. Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens sowie auf immaterielle Vermögensgegenstände wurden folgendermaßen vorgenommen:

- 1.) Immaterielle Vermögensgegenstände mit einer linearen Abschreibung über 3 Jahre.
- 2.) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauermethode auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 70 bzw. 80 Jahren.
Eine Umbaumaßnahme wird auf 50 Jahre abgeschrieben.
Für das Anfang 2013 erworbene Objekt Bergstr. 7 in Preußisch Oldendorf, wurde eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren festgelegt.
Nachaktivierungen werden auf die verbleibende Restnutzungsdauer abgeschrieben. Bei den ab 2010 umfangreich sanierten Objekten wurde die Restnutzungsdauer entsprechend erhöht.
Garagengebäude werden auf eine Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren abgeschrieben.
- 3.) Technische Anlagen und Maschinen:
Photovoltaikanlagen mit einer linearen Abschreibung über 20 Jahren.
- 4.) Betriebs- und Geschäftsausstattung:
 - a) Die Abschreibung der Wirtschaftsgüter erfolgt nach amtlicher AfA-Tabelle für allgemein-verwendbare Anlagegüter.
 - b) Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von weniger als 800,00 € werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von mehr als 800,00 € werden nach der linearen Abschreibungsmethode gemäß den amtlichen AfA-Tabellen abgeschrieben.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte				
	AK/HK	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	AK/HK
	01.01.2024				31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Immaterielle Anlagewerte	27.893,36	0,00	0,00	0,00	27.893,36
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	56.385.559,91	0,00	0,00	0,00	56.385.559,91
Grundstücke ohne Bauten	308.403,43	0,00	0,00	0,00	308.403,43
Technische Anlagen und Maschinen	59.918,99	0,00	0,00	0,00	59.918,99
Betriebs- und Geschäftsausstattung	357.346,18	1.041,25	0,00	0,00	358.387,43
Bauvorbereitungskosten	480.180,97	0,00	0,00	0,00	480.180,97
	57.591.409,48	1.041,25	0,00	0,00	57.592.450,73
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.175.167,52	0,00	0,00	0,00	2.175.167,52
Gesamt	59.794.470,36	1.041,25	0,00	0,00	59.795.511,61

Abschreibungen					Buchwert
kumulierte Abschreibungen 01.01.2024 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abschreibungen auf Abgänge EUR	kumulierte Abschreibungen 31.12.2024 EUR	Geschäftsjahr 31.12.2024 EUR	
27.893,36	0,00	0,00	27.893,36	0,00	
22.405.461,60	721.065,36	0,00	23.126.526,96	33.259.032,95	
0,00	0,00	0,00	0,00	308.403,43	
17.843,99	2.880,00	0,00	20.723,99	39.195,00	
297.180,93	26.479,00	0,00	323.659,93	34.727,50	
462.034,39	0,00	0,00	462.034,39	18.146,58	
23.182.520,91	750.424,36	0,00	23.932.945,27	33.659.505,46	
0,00	0,00	0,00	0,00	2.175.167,52	
23.210.414,27	750.424,36	0,00	23.960.838,63	35.834.672,98	

Aktiva

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Die Genossenschaft hält eine Beteiligung in Höhe von 100 % an der GBSL Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Lübecke. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft beträgt am 31.12.2024 2.470.298,93 €. Hiervon entfallen 130.000,00 € auf das gezeichnete Kapital, 2.045.167,52 € auf die Vermögensrücklage, 20.769,47 € auf die anderen Gewinnrücklagen und 167.032,71 € auf den Gewinnvortrag. Der Jahresüberschuss 2024 beträgt 107.329,23 €.

Umlaufvermögen

Die Position „Unfertige Leistungen“ zeigt ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten, korrigiert um anteilige Betriebskosten für Leerstand sowie die noch zu erwartenden CO₂-Kosten des Vermieters, mit insgesamt 1.792 T€. Diesen stehen die geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von 1.991 T€ gegenüber.

Die Bewertung der anderen Vorräte erfolgte zu Anschaffungskosten. Hierbei handelt es sich um Heizöl und Streusalz.

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgte zum Nennwert. Uneinbringliche Forderungen aus Vermietung wurden abgeschrieben. Die Forderungen aus Vermietung wurden wegen des allgemeinen Ausfallrisikos um pauschal 21,1 T€ korrigiert.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	31.12.2024	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
		€	€
Forderungen aus Vermietung	Geschäftsjahr	13.643,75	0,00
	Vorjahr	13.275,18	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	Geschäftsjahr	55.757,72	0,00
	Vorjahr	37.430,90	0,00
Gesamtbetrag	Geschäftsjahr	69.401,47	0,00
	Vorjahr	50.706,08	0,00

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Passiva

Die nach dem HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde gem. Art. 67 Abs. 3 EGHGB beibehalten und beträgt zum 31.12.2024 137,4 T€ (Vorjahr: 158,1 T€). Die Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem Rückzahlungsbetrag. Im Geschäftsjahr wurde die Rückstellung mit 20,7 T€ in Anspruch genommen bzw. aufgelöst.

Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden nicht.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen für	Geschäftsjahr (€)	Vorjahr (€)
Unterlassene Instandhaltung	32.100,00	116.911,00
Sonstige ungewisse Verbindlichkeiten	7.000,00	4.000,00
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	31.000,00	23.500,00
Jahresabschlusskosten	20.000,00	24.300,00
Gesamtbetrag	90.100,00	168.711,00

Alle Aufwendungsdarlehen sind passiviert worden.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

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

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

Verbindlichkeiten zum 31.12. (EUR)	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			gesichert
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					
Geschäftsjahr	20.408.460,84	676.742,43	2.789.919,55	16.941.798,86	20.408.460,84*
Vorjahr	21.065.042,84	661.082,11	2.744.903,44	17.659.057,29	21.065.042,84*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern					
Geschäftsjahr	429.690,65	12.840,75	52.096,14	364.753,76	429.690,65*
Vorjahr	442.460,00	12.769,35	51.800,95	377.889,70	442.460,00*
Erhaltene Anzahlungen					
Geschäftsjahr	1.990.611,59	1.990.611,59			
Vorjahr	1.689.379,27	1.689.379,27			
Verbindlichkeiten aus Vermietung					
Geschäftsjahr	55.201,05	55.201,05			
Vorjahr	43.811,75	43.811,75			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
Geschäftsjahr	124.668,37	124.668,37			
Vorjahr	154.225,04	154.225,04			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen					
Geschäftsjahr	120.459,80	120.459,80			
Vorjahr	42.193,68	42.193,68			
Sonstige Verbindlichkeiten					
Geschäftsjahr	59.897,70	59.897,70			
Vorjahr	48.548,47	48.548,47			
Gesamtbetrag					
Geschäftsjahr	23.188.990,00	3.040.421,69	2.842.015,69	17.306.552,62	20.838.151,49
Vorjahr	23.485.661,05	2.652.009,67	2.796.704,39	18.036.946,99	21.507.502,84

*Art der Sicherung: Grundpfandrecht

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine Erträge oder Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung enthalten.

D. Sonstige Angaben

Es bestanden zum 31.12.2024 folgende Haftungsverhältnisse:

Verpflichtungen aus Verpfändungen

Am Grundbesitz der GBSL Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lübbecke eG ist eine Hypothek in Höhe von 1.500.000,00 € zugunsten der Stadt Lübbecke eingetragen. Sie dient zur Absicherung einer Ausfallbürgschaft der Stadt Lübbecke gegenüber der Kommunalen Versorgungskasse Westfalen-Lippe in Münster zugunsten der GBSL Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lübbecke eG und der GBSL Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH. Aufgrund der erwarteten Geschäftsentwicklung der GBSL Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lübbecke eG und der GBSL Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH wird das Risiko der Inanspruchnahme als gering eingeschätzt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die GBSL Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lübbecke eG ist Mitglied bei der Kommunalen Versorgungskasse Westfalen-Lippe (Kvw) Münster und hat für die Beschäftigten des Unternehmens eine zusätzliche Altersversorgung abgeschlossen. Für das Geschäftsjahr 2024 beträgt die Umlage unverändert 4,5 %. Das Sanierungsgeld beträgt 3,25 % auf die Kvw-pflichtigen Bruttojahresgehälter. Hinsichtlich der weiteren Entwicklung für die Jahre 2025/26 wird sich der voraussichtliche Umlagensatz nicht verändern.

Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

Im Jahre 2024 beschäftigte die Genossenschaft im Durchschnitt einen Mitarbeiter in Vollzeit sowie einen geringfügig Beschäftigten im Bereich Objektbetreuung.

Mitgliederbewegung 2024

	Geschäftsjahr	Mitglieder Vorjahr	Geschäftsjahr	Geschäftsanteile Vorjahr
Bestand am 01.01.	2.391	2.422	13.335	13.332
Zugang	178	195	1.149	1.339
Abgang	203	226	1.115	1.336
Bestand am 31.12.	2.366	2.391	13.369	13.335

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	Veränderung EUR
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	2.135.272,93	2.128.684,96	6.587,97
Haftsummen	378.560,00	382.560,00	-4.000,00

Prüfungsverband

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. (VdW Rheinland Westfalen),
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 409.220,75 € ab.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss einen Betrag von 324.073,39 € im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Rücklagen einzustellen.

Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 85.147,36 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % 85.147,36 €.

Vorstand:

Nils-Peter Petersen	hauptamtlich
Andreas Krauß	nebenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Frank Haberbosch	Lübbecke	Bürgermeister – Vorsitzender
Bernd Rührup	Lübbecke	Bürgermeister a. D. – stellv. Vorsitzender
Susanne Sassenberg	Lübbecke	Dipl.-Ing. Architektin – Schriftführerin
Marko Steiner	Preußisch Oldendorf	Bürgermeister – stellv. Schriftführer
Kai Abruszat	Stemwede	Bürgermeister
Lutz Freiberg	Minden	Kreisbaudirektor (bis zum 30.08.2024)
Dr. Bert Honsel	Rahden	Bürgermeister (bis zum 04.09.2024)
Ruth Schürmann	Lübbecke	Vorsitzende Richterin am Verwaltungsgericht (bis zum 05.08.2024)
Ekkehardt Stauss	Minden	Bürgermeister a. D. (bis zum 04.09.2024)

Lübbecke, 02.06.2025

GBSL Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lübbecke eG

Der Vorstand


Petersen


Krauß

Die GBSL-Stiftung – Gemeinsam Gutes bewirken.

Die GBSL-Stiftung ist eine selbständige, gemeinnützige Stiftung, die im Jahr 2011 von der GBSL Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lübbecke eG ins Leben gerufen wurde.

Seit jeher versteht sich die GBSL nicht nur als Anbieter von marktgerechtem Wohnraum, sondern auch als engagierter Akteur in der Region Minden-Lübbecke, der gesellschaftliche Verantwortung übernimmt.

Mit der Stiftung schaffen wir eine nachhaltige Struktur, um das Gemeinwohl in unserer Region gezielt zu fördern und unser soziales Engagement langfristig zu verankern.

Im laufenden Geschäftsjahr haben die Gremien der Stiftung – bestehend aus Stiftungsrat und Stiftungsvorstand – folgende Projekte bewilligt und unterstützt:

Stiftung Studienfonds OWL

Im Studienjahr 2024/2025 haben wir unser Engagement für die Förderung herausragender Studierender weiter ausgebaut:

Die GBSL-Stiftung unterstützt erneut das Deutschlandstipendium am Campus Minden der Fachhochschule Bielefeld im Studiengang Bauingenieurwesen (Bachelor). Wie in den Vorjahren wurde hierzu eine Kooperationsvereinbarung mit dem Stiftung Studienfonds OWL geschlossen.

Erstmals wurde der Förderbetrag auf 3.600,00 € verdoppelt – ein deutliches Signal für die Bedeutung, die wir der Entwicklung und Unterstützung junger Talente beimessen. Mit unserem Beitrag leisten wir einen aktiven Anteil daran, zukunftsorientierte Bildung in unserer Region zu stärken.

*Förderung des Studienganges
Bauingenieurwesen durch
die GBSL-Stiftung im
Studienjahr 2024/2025.*



Theaterprojekt zur Sprachförderung an der Grundschule „Im Kleinen Feld“

Auch im Schuljahr 2024/2025 unterstützt die GBSL-Stiftung mit einer Förderung in Höhe von 5.000,00 € ein außergewöhnliches Bildungsprojekt an der Grundschule „Im Kleinen Feld“ in Lübbecke. Ziel ist es, den Übergang von der Kindertagesstätte in die Grundschule sprachlich und sozial zu begleiten und zu stärken.

Das Projekt „Der geheimnisvolle erste Tag – Ein magisches Schulabenteuer“ setzt auf eine kreative Auseinandersetzung mit Sprache und Persönlichkeit. Unter der Leitung der Theaterpädagogin Miriam Schweika gestalten die aktuellen und zukünftigen Erstklässler gemeinsam ein Theaterstück, in dem sie sich mit ihrer eigenen Sprache und Identität einbringen und ausdrücken können.

Die Grundschule arbeitet eng mit den umliegenden Kitas zusammen und nimmt viele Kinder mit sprachlichem oder emotionalem Förderbedarf auf. Durch das Theaterprojekt wird Kindern – von denen viele ohne deutsche



Sprachkenntnisse eingeschult werden – ein spielerischer, niedrigschwelliger Zugang zur Sprache eröffnet. So werden Hemmschwellen abgebaut, Integration erleichtert und ein freudvoller Einstieg ins Schulleben gefördert.

Die GBSL-Stiftung unterstützt dieses Vorhaben durch eine Spende an den Förderverein der Grundschule „Godel e. V.“, der sich für die Belange der Schule einsetzt und das Projekt organisatorisch begleitet.



Musikalische Vielfalt, gestiftet für die Region – Der Orgelsommer 2024

Der Orgelsommer des Evangelischen Kirchenkreises Lübbecke ist ein fester Bestandteil des regionalen Kulturlebens. Auch 2024 wurde mit acht abwechslungsreichen Konzerten an besonderen Orten ein musikalischer Bogen von Barock bis Moderne gespannt – unter anderem mit Kombinationen wie Alphorn, Panflöte und Orgel.

Die GBSL-Stiftung unterstützte das Projekt erneut mit einer Fördersumme von 1.500,00 €, um kulturelles Engagement und musikalische Vielfalt in der Region zu stärken.

NRWTalente – Region OWL

Die GBSL-Stiftung unterstützte im Jahr 2025 das Schülerstipendienprogramm „NRWTalente – Region OWL“ mit einer Fördersumme in Höhe von 1.500,00 €. Das Programm richtet sich an engagierte Jugendliche aus weniger privilegierten Verhältnissen in Ostwestfalen-Lippe und wird durch das Ministerium für Schule und Bildung des Landes NRW getragen. Mit unserer Förderung konnten gezielt individuelle Bildungsangebote und Sachleistungen finanziert werden, die/den Stipendiat*innen direkt zugutekommen. Ziel ist es, Talente unabhängig von Herkunft und sozialem Hintergrund zu stärken und langfristige Bildungsperspektiven zu eröffnen. Wir freuen uns, mit unserem Beitrag einen Impuls für mehr Chancengleichheit in der Region gesetzt zu haben.



Den geförderten Institutionen wünschen wir weiterhin viel Erfolg bei ihrer wertvollen Arbeit.

Wir bedanken uns ganz herzlich bei allen Förderern unserer Stiftung, die es uns durch ihre Spenden ermöglicht haben, diese Projekte mit auf den Weg zu bringen.

Auch für das Jahr 2025 sind wir auf Ihre Hilfe angewiesen und dankbar für jede noch so kleine Spende, denn sie hilft uns bei der Umsetzung des Stiftungszwecks in konkrete Projekte.

Das Spendenkonto lautet:

Kontoinhaber **GBSL-Stiftung**

IBAN	DE54 4905 0101 0000 0618 46
BIC	WELADED1MIN
Bank	Sparkasse Minden-Lübbecke

Wir sind vom Finanzamt Lübbecke, Steuernummer 331/5711/1312, als gemeinnützige und mildtätige Stiftung anerkannt und stellen daher Spendenquittungen aus. Die Anschrift, an die wir den Spendenbeleg schicken sollen, bitte einfach in der Betreff-Zeile der Überweisung angeben. Näheres finden Sie auch auf unserer Internetseite.

Wir danken Ihnen für Ihre Unterstützung!

Unternehmensdaten

Firma und Sitz der Gesellschaft	GBSL Stiftung Fünfhausen 10, 32312 Lübbecke Postfach 1254, 32292 Lübbecke
Kontakt	Telefon 05741/3459-0 Telefax 05741/3459-30 Internet: www.gbsl-luebbecke.de E-Mail: info@GBSL-Luebbecke.de
Stiftungskapital	153.920,00 €
Geleistete Spenden in 2024	13.500,00 €

Stiftungsrat

Nils-Peter Petersen (Vorsitz)	Osnabrück	Vorstand der Stifterin
Bernd Rührup	Lübbecke	Aufsichtsrat der Stifterin
Thomas Volkening	Minden	Der Paritätische Minden-Lübbecke
Marko Steiner	Pr. Oldendorf	Aufsichtsrat der Stifterin
Martin Klee	Lübbecke	Steuerberater

Stiftungsvorstand

Bürgermeister Frank Haberbosch	Lübbecke	Aufsichtsratsvorsitzender der Stifterin
Andreas Krauß	Lübbecke	Vorstand der Stifterin

Gründung	09.09.2011
Mitgliedschaften	Bundesverband Deutscher Stiftungen
Stiftungszweck	Altenhilfe (einschl. Altenheime) Bildung, Erziehung, Ausbildung – allgemein Brauchtum und Heimatgedanke/-geschichte Denkmalpflege Kinder-/Jugendhilfe, Waisen Kunst und Kultur – allgemein öffentliches Gesundheitswesen/Krankenhäuser
Rechtsform	Rechtsfähige Stiftung



GBSL Betreuungs- und Verwaltungs- gesellschaft mbH



58	Unternehmensdaten
60	Bericht der Geschäftsführung über das Geschäftsjahr 2024
74	Bericht des Aufsichtsrates
75	Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024
76	Bilanz
78	Gewinn- und Verlustrechnung
79	Anhang

Unternehmensdaten

Firma und Sitz der Gesellschaft

GBSL Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH
Fünfhausen 10, 32312 Lübbecke
Postfach 1254, 32292 Lübbecke

Kontakt

Telefon 05741/3459-0
Telefax 05741/3459-30
info@GBSL-Luebbecke.de
www.GBSL-Luebbecke.de

Gesellschafter

GBSL Bau- und Siedlungs-
genossenschaft Lübbecke eG

Stammkapital

130.000,00 €

Vermögensrücklage

2.045.167,52 €

Sitz der Gesellschaft

Fünfhausen 10,
32312 Lübbecke

Gründung

14.12.1989

Eintragung im Handelsregister

HRB 8639 Amtsgericht
Bad Oeynhausen

Rechtsform

Gesellschaft mit
beschränkter Haftung

Mitgliedschaften

Verband der Wohnungs-
und Immobilienwirtschaft

Rheinland Westfalen e. V.,
Düsseldorf

Arbeitgeberverband der Woh-
nungswirtschaft e. V., Düsseldorf

Lübbecke Marketing e. V.,
Lübbecke

Preußisch Oldendorf Marketing
e. V., Preußisch Oldendorf

vhw – Bundesverband
für Wohnen und Stadt-
entwicklung e. V., Berlin

Aufsichtsrat

Frank Haberbosch	Lübbecke	Bürgermeister – Vorsitzender
Bernd Rührup	Lübbecke	Bürgermeister a. D. – stellv. Vorsitzender
Susanne Sassenberg	Lübbecke	Dipl.-Ing. Architektin – Schriftführerin
Marko Steiner	Pr. Oldendorf	Bürgermeister – stellv. Schriftführer
Kai Abrusatz	Stemwede	Bürgermeister
Lutz Freiberg	Minden	Kreisbaudirektor (bis zum 30.08.2024)
Dr. Bert Honsel	Rahden	Bürgermeister (bis zum 04.09.2024)
Ruth Schürmann	Lübbecke	Vorsitzende Richterin am Verwaltungsgericht (bis zum 05.08.2024)
Ekkehardt Stauss	Minden	Bürgermeister a. D. (bis zum 04.09.2024)

Geschäftsführer

Nils-Peter Petersen	Osnabrück
Andreas Krauß	Lübbecke







Bericht der Geschäftsführung über das Geschäftsjahr 2024

Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Geschäftstätigkeit der GBSL Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH wird von den gleichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Perspektiven determiniert, wie Sie für die Genossenschaft beschrieben worden sind.

Die NRW.Bank berichtet im **Wohnungsmarktbarometer 2024** davon, dass sich das Investitionsklima etwa auf Vorjahresniveau befindet. Insgesamt 425 Fachleute der Wohnungs- und Bauwirtschaft, der Kommunalverwaltungen, Kreditinstitute sowie aus Wissenschaft und Interessenverbänden wurden befragt. Fast alle Segmente (Neubau, Kauf, Modernisierung Sanierung) wurden als eher schlecht eingeschätzt wobei sich das Klima für die Modernisierung und Sanierung etwas positiver von der Gesamtentwicklung absetzt. Die deutliche Verschlechterung von 2022 auf 2023 pendelt sich für 2024 in etwa auf dem Vorjahresniveau ein. Die Investitionshemmnisse sind im Vergleich etwas rückläufig. Die Kapitalmarktbedingungen, energetische Anforderungen und die Baukosten werden auch weiterhin als stärkste Hemmnisse wahrgenommen. Als Investitionsanreiz werden die hohe Nachfrage nach Wohnraum und die Wohnraumförderung des Landes (für 58% der Befragten) gesehen. Die Mittel hier sind von der Landesregierung in 2024 nochmals erhöht worden. Für den Zeitraum 2023 – 2027 stehen insgesamt 10,5 Milliarden Euro zur Verfügung.

Im Bereich der Kaufimmobilien/Wohneigentumspreise ist seit 2023 ein Rückgang der Preise im Bestand zu verzeichnen. Nach einem Jahrzehnt steigender Preise brachen die Preise 2022 in vielen Segmenten ein. So sind in 2023 die Preise für Bestandseinfamilienhäuser landesweit um 8 % zurückgegangen. Am deutlichsten gingen die Preise dabei für Objekte aus den 50er-Jahren zurück. Ausschlaggebend hierfür dürfte insbesondere der geringe energetische

Standard der älteren Baualtersklassen sein. Im Neubau stiegen die Preise dagegen um 1,2 %. Die Angebotspreise für Einfamilienhäuser insgesamt sind generell auf einem sehr hohen Niveau trotz Ukrainekrieg und Zinsschock. Im Jahr 2023 lagen die Preise 78 % über dem Niveau von 2013!

Der Durchschnittsangebotspreis NRW-weit für Bestandeinfamilienhäuser liegt bei 391.000 €. Für den Altkreis Lübbecke weist der Wohnungsmarktbericht hier Preise bis 300.000 € aus, im Norden des Altkreises bis 350.000 €. Bei den Bestandseigentumswohnungen in NRW sind im Vergleich zum Vorjahr die Preise um 5,4 % auf durchschnittlich 2.740 €/m² gesunken. Der deutlichste Preisabfall vollzog sich hier ebenfalls bei den älteren Objekten aus den 60er-Jahren mit -7,2 %. Neubaueigentumswohnungen sind hingegen um 3,8 % auf rund 5.000 €/m² gestiegen. Im Altkreis Lübbecke liegen die Angebotspreise für Bestandseigentumswohnungen bei rund 2.000 € im Bereich Lübbecke, Espelkamp und Pr. Oldendorf. Im Bereich Rahden werden bis 2.500 € aufgerufen und im südlich gelegenen Raum Hüllhorst bis 1.500 €.

Nach dem **Grundstücksmarktbericht 2024** des Gutachterausschusses für Minden-Lübbecke (ohne die Stadt Minden!) kostete eine 20 Jahre alte Eigentumswohnung mittlerer Größe (80 m²) durchschnittlich 164 T€. Für Neubauwohnungen gleicher Größe wurde ein Durchschnittspreis von 256 T€ (3.200 €/m²) ermittelt, wobei die Spanne von 2.150 € bis 4.897 € reicht. Die Preisdifferenz ist in den erheblich voneinander abweichenden Qualitätsmerkmalen (Lage, Größe, Ausstattung) begründet. Zu beachten ist auch, dass für Eigentumswohnungen, die in Seniorenwohnanlagen liegen, zum Teil überdurchschnittliche Preise gezahlt wurden. Insgesamt vollzogen sich 68 Verkäufe im Neubaubereich. Rund 50 % der dieser Eigentumswohnungen lagen im Bereich Petershagen.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser jüngerer Baujahre (1995 – 2009) kosten im Durchschnitt 335 T€. Die Spanne hier ist allerdings nicht unerheblich. In Stemwede beträgt der Gesamtpreis 305 T€, in Lübbecke und Rahden rund 345 T€ und 395 T€ in Bad Oeynhausen.

Ältere Baujahre z. B. 1950 bis 1974 wurden für durchschnittlich 220 T€ gehandelt. Hier reicht die Spanne von 185 T€ bis 250 T€.

Im Jahr 2024 waren die Wohnungsmärkte also grundsätzlich auch weiterhin mit schwierigen und herausfordernden Rahmenbedingungen konfrontiert. In einer schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation sind jedoch leichte Erholungstendenzen sichtbar.





Aktuelles aus dem GBSL-Team

Seit dem 01.04.2024 verstärkt Herr Dieter Benker das Team der GBSL Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH als Hausmeister.

Herr Benker bringt langjährige Berufserfahrung im handwerklich-technischen Bereich mit und verfügt über ein ausgeprägtes Gespür für Ordnung, Sicherheit und den Umgang mit Menschen. Er überzeugt durch seine zuverlässige und eigenverantwortliche Arbeitsweise sowie durch sein freundliches Auftreten – Qualitäten, die im direkten Kontakt mit Mietenden und unseren Kooperationspartnern von großer Bedeutung sind.

In seiner Position ist Herr Benker insbesondere für Kontrollgänge zur Verkehrs-

sicherheit, die Überprüfung der Dienstleistungsqualität, kleinere Reparaturen sowie die Pflege und Aktualisierung der Aushänge in unseren Objekten verantwortlich. Darüber hinaus steht er in ausgewählten Quartieren als Ansprechpartner im Rahmen regelmäßiger Sprechstunden zur Verfügung.

Mit seinem handwerklichen Geschick, seiner Einsatzfreude und seiner serviceorientierten Haltung leistet Herr Benker einen wertvollen Beitrag zur Erhöhung der Wohnqualität in unseren Quartieren.



Ausbildung zur Immobilienkauffrau – Jana Reger

Seit dem 1. August 2024 verstärkt Frau Jana Reger das Team der GBSL Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH als Auszubildende zur Immobilienkauffrau. Die 20-jährige Abiturientin hat im Sommer 2024 ihre Schulzeit am Söderblom-Gymnasium in Espelkamp erfolgreich abgeschlossen und startet nun mit viel Motivation in ihre berufliche Laufbahn in der Immobilienwirtschaft.

Im Rahmen ihrer Ausbildung wird Frau Reger sämtliche relevanten Bereiche unseres Unternehmens durchlaufen. Dazu zählen unter anderem die Vermietung sowie die Fremdverwaltung für Dritte. Ebenso wird sie Einblicke in das Rechnungswesen sowie in die Immobilienvermittlung erhalten. Ziel ist es, ihr ein umfassendes Verständnis für die kaufmännischen, technischen und rechtlichen Zusammenhänge der Immobilienbranche zu vermitteln.

Wir freuen uns über ihre tatkräftige Unterstützung und heißen Frau Reger herzlich willkommen im Team.



Geschäftsentwicklung

Das Geschäftsgebiet der GBSL



Die Gesellschaft verwaltet und bewirtschaftet:

Objektmanagement	Geschäftsjahr	Vorjahr
Wohnungen	2.703	2.687
Gewerbereinheiten	60	76
Garagen/Stellplätze	839	708

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:

Umsatzerlöse (T€)	Geschäftsjahr	Vorjahr	Veränderung
Bewirtschaftungstätigkeit	342,6	331,0	11,6
Betreuungstätigkeit	626,2	569,5	56,7
Andere Lieferungen und Leistungen	1.055,0	887,5	167,5
Insgesamt	2.023,8	1.788,0	235,8

Am 31.12.2024 war keine leerstehende gesellschaftseigene Mietwohnung zu verzeichnen. Im Verlauf des Jahres 2024 erfolgte in 4 Fällen (Vorjahr 8) eine Wohnungskündigung/Wohnungswechsel.

Der Instandhaltungsaufwand für unsere 36 Wohnungen und 9 Gewerbeobjekte betrug im Geschäftsjahr 21,9 T€ (Vorjahr 36,1 T€). Das Instandhaltungsvolumen für 2024 war mit 40 T€ (Vorjahr 40 T€) geplant.

Die GBSL GmbH beschäftigte am 31. Dezember 2024:
18 kaufmännische Angestellte (davon 1 Teilzeitbeschäftigte und 2 Auszubildende).

Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz und ihre fachlich versierte Arbeit. Durch ihre ausgeprägte Kooperationsbereitschaft konnten wir erfolgreich an der positiven Marktentwicklung teilhaben. Auch in Zukunft wird die aktive Mitwirkung aller erforderlich sein, um flexibel auf sich verändernde Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Zur kontinuierlichen Qualifizierung unserer Mitarbeitenden bietet die GBSL regelmäßig Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen an, die von der Belegschaft engagiert genutzt werden.

Im Jahr 2024 wurden insgesamt 14 Seminare gemäß § 34c Gewerbeordnung (GewO) besucht. Diese gesetzlich vorgeschriebenen Weiterbildungen dienen der Qualitätssicherung in der Immobilienwirtschaft und stellen sicher, dass unsere Mitarbeitenden fachlich stets auf dem aktuellen Stand sind. Die Inhalte umfassten unter anderem Zertifizierungslehrgänge, steuerliche Fragestellungen sowie wohnungswirtschaftliche Fachthemen.

Ergänzend dazu nahmen Mitarbeitende an individuellen Coachings teil, um persönliche Kompetenzen weiterzuentwickeln und die berufliche Handlungssicherheit im Alltag gezielt zu stärken.

Ertrags- und Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2024 erwirtschaftete das Unternehmen ein Jahresergebnis in Höhe von + 107.329,23 € (Vorjahr -318.064,43 €). Das Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Betriebsfunktionen	Jahresergebnis (T€)		Veränderung
	2024	2023	
Bewirtschaftungstätigkeit	48	32	16
Betreuungstätigkeit	78	-17	95
Verkaufsmaßnahmen	-21	-427	406
Sonstiger Geschäftsbereich	7	93	-86
Betriebsergebnis	112	-319	431
Finanzergebnis	1	1	0
Neutrales Ergebnis	0	0	0
Jahresergebnis vor Steuern	113	-318	431
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-6	0	-6
Jahresüberschuss	107	-318	425

Das Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit erhöhte sich im Vorjahresvergleich um 16 T€, begründet durch einen Anstieg der Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit um 12 T€ bei gleichzeitig leicht gesunkenen Aufwendungen.

Den Erträgen aus der Betreuungstätigkeit von 1.681 T€ (Vorjahr: 1.457 T€) stehen Aufwendungen von 1.633 T€ (Vorjahr: 1.477 T€) gegenüber. Bei Erträgen aus Sollmieten auf Vorjahresniveau ergibt sich der leichte Anstieg der Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit ausschließlich aus der Umlagenabrechnung.

Das Ergebnis aus den Verkaufsmaßnahmen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 406 T€ auf -21 T€ erhöht und war im Vorjahr hauptsächlich durch die Sonderabschreibung der Bauvorbereitungskosten für das Neubauprojekt „Dorf im Dorf“ geprägt.

Das Ergebnis des sonstigen Geschäftsbereichs hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 86 T€ auf 7 T€ verringert und ist im Wesentlichen geprägt durch die Auflösung der Rückstellung für Prüfungs- und Abschlusskosten in Höhe von 9 T€, während es im Vorjahr vor allem durch Einnahmen aus Beratungsleistungen in Höhe von 29 T€ sowie durch den Verkauf einer Eigentumswohnung aus dem Anlagevermögen in Höhe 63 T€ positiv beeinflusst war.

Im Rahmen des Finanzmanagements der Gesellschaft wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr und gegenüber finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Darüber hinaus werden die Zahlungsströme so gestaltet, dass weitere Liquidität geschöpft wird. Die Kreditlinien der Banken mussten nicht in Anspruch genommen werden. Die Zahlungsbereitschaft der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2024 und ist auch für die Folgejahre gewährleistet. Das positive Ergebnis ergibt sich aus Zinserträgen für Flüssige Mittel.

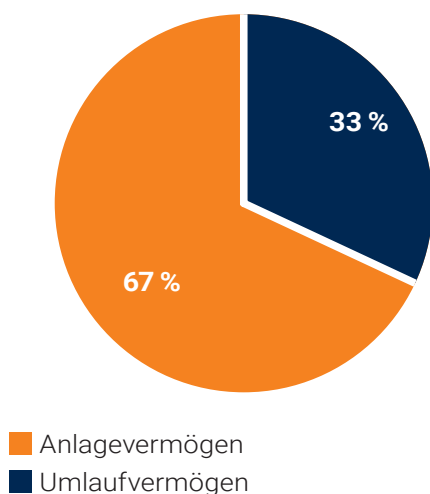
Die Ergebnisse der einzelnen Geschäftsbereiche sind mit den Ergebnissen der Vorjahre grundsätzlich vergleichbar. Der sich aus der Ertrags- und Finanzlage ergebende Jahresüberschuss lässt sich effektiv auf die Geschäftsbereiche der Bewirtschaftungstätigkeit und der Betreuungstätigkeit zurückführen, während im Vorjahr der Jahresfehlbetrag effektiv auf die im Bereich der Verkaufsmaßnahmen einmalige Wertberichtigung der Bauvorbereitungskosten des nicht realisierbaren Bauprojektes „Dorf im Dorf“ zurückzuführen war.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

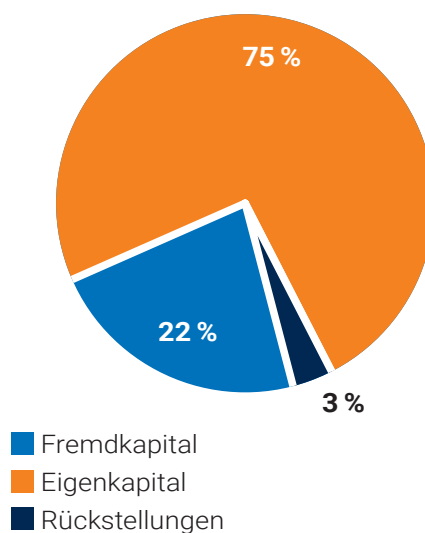
I. Vermögen	Geschäftsjahr	Vorjahr	Veränderung	Veränderung
	T€	T€	T€	%
Anlagevermögen	2.228,0	2.322,5	-94,5	-4,07
Umlaufvermögen	1.073,6	952,1	121,5	12,76
Rechnungs- abgrenzungsposten	2,7	2,5	0,2	8,13
Gesamtvermögen	3.304,3	3.277,1	27,2	0,83

II. Kapital	Geschäftsjahr	Vorjahr	Veränderung	Veränderung
	T€	T€	T€	%
Eigenkapital	2.470,3	2.363,0	107,3	4,54
Rückstellungen	92,4	78,7	13,8	17,50
Fremdkapital	741,6	835,5	-93,9	-11,24
Gesamtkapital	3.304,3	3.277,1	27,2	0,83

**Vermögensstruktur
am 31.12.2024**



**Kapitalstruktur
am 31.12.2024**



Unternehmenskennzahlen im Vergleich in T€

	2024	2023	2022	2021	2020
Anlagevermögen	2.228	2.323	2.449	2.584	2.566
Umsatzerlöse	2.024	1.788	1.855	1.811	1.739
Jahresüberschuss	107,3	-318,1	14,6	14,2	25,4
Bilanzsumme	3.304	3.277	3.693	3.835	3.604

Risikobericht

Bestandsgefährdende Risiken für die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens zeigen sich nicht. Die Wohnungs- und Vermietungsmärkte in unserer Region sind in den verschiedenen Teilmärkten in den letzten Jahren als ausgleichend bzw. leicht angespannt, zu beurteilen. Jedoch nicht am gewerblichen Markt, hier sind die Gründe der Vermietungsproblematik eher differenziert zu beurteilen. Fluktuation und mittelfristiger Leerstand können daher grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Alle Indikatoren, die zu einer Beeinträchtigung der Geschäftstätigkeit führen könnten, werden regelmäßig beobachtet. Das Risikomanagement des Unternehmens ist ausgerichtet auf die dauerhafte Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit und die Stärkung des Eigenkapitals.

Abläufe und Zuständigkeiten im Unternehmen sind im Rahmen der Betriebsorganisation klar und nachvollziehbar festgelegt und im Unternehmenshandbuch der GBSL dokumentiert.

Besondere Finanzinstrumente (Swaps und Derivate) werden nicht in Anspruch genommen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements laufend beobachtet.



Prognosebericht

In den Geschäftsfeldern WEG- und Hausverwaltung von Gebäuden und Wohnungen sieht die Geschäftsführung eine positive Umsatz- und Ertragsentwicklung. Aufgrund von Konsolidierungseffekten des Marktes gibt es einen Anstieg der verwalteten Wohnungen von mehr als 100 Wohneinheiten. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass sich der Trend fortsetzt, und wird Voraussetzungen für moderates Wachstum schaffen.

Die Erträge in der Vermittlung von Immobilien haben sich 2024 erholt. Wir stellen eine erhöhte Nachfrage fest.

Um eine hohe Dienstleistungs- und Servicequalität sicherzustellen, werden wir weiter an Digitalisierungsthemen in der Verwaltung arbeiten und das Beratungsangebot für energetische Sanierungen ausbauen.

Nach den Wirtschaftsplänen rechnet die Geschäftsleitung in den nächsten Jahren, bei vorsichtiger Betrachtungsweise, mit einer positiven operativen Ertragsentwicklung. Allerdings werden die Investitionen in Digitalisierungsprojekte Einfluss auf die Ergebnisentwicklungen haben.

Die Geschäftsführung dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren großen Einsatz im Berichtsjahr 2024. Unseren Kunden, Geschäftspartnern und dem Aufsichtsrat gilt unser Dank für das Vertrauen, das sie in uns setzten.

Lübbecke, 10.06.2025

Die Geschäftsführung

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. Petersen', with a stylized, flowing script.

Petersen

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Krauß', with a stylized, flowing script.

Krauß

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2024

In fünf gemeinsamen Sitzungen, die im Berichtsjahr zusammen mit der Geschäftsführung stattgefunden haben, ist der Aufsichtsrat seinen Verpflichtungen nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag nachgekommen. In diesen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat von der Geschäftsführung ausführlich und mit aussagefähigen Unterlagen über die Unternehmensentwicklung, die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Unternehmensplanung sowie wichtige Geschäftsvorfälle unterrichtet.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, hat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 geprüft und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2024 nebst Anhang durch den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat keine Beanstandungen ergeben.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Bilanzgewinn des Jahres 2024 in Höhe von 274.361,94 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Aufsichtsrat spricht den Geschäftsführern sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Lübbecke, 09.07.2025

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Haberbusch



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

- 76 Bilanz
- 78 Gewinn- und Verlustrechnung
- 79 Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA (EUR)	Geschäftsjahr		Vorjahr
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		21.633,71	28.172,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	2.171.501,46		2.255.575,28
Betriebs- und Geschäftsausstattung	34.878,29		38.754,28
		2.206.379,75	
Anlagevermögen gesamt		2.228.013,46	2.322.501,56
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	300.479,46		300.479,46
Bauvorbereitungskosten	15.409,78		15.409,78
Unfertige Leistungen	100.962,37		90.695,48
		416.851,61	406.584,72
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	302,30		215,49
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.893,07		0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.629,92		9.388,99
Forderungen gegen Gesellschafter	120.459,80		42.193,68
Sonstige Vermögensgegenstände	35.004,74		17.054,93
		175.289,83	68.853,09
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	481.499,99		476.704,26
Umlaufvermögen gesamt		1.073.641,43	952.142,07
Rechnungsabgrenzungsposten		2.660,66	2.458,80
Bilanzsumme		3.304.315,55	3.277.102,43

PASSIVA (EUR)		Geschäftsjahr	Vorjahr
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		130.000,00	130.000,00
Kapitalrücklagen			
Vermögensrücklage		2.045.167,52	2.045.167,52
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen		0,00	0,00
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt	0,00		
Vorjahr	0,00		
Andere Gewinnrücklagen	20.769,47		20.769,47
davon aus Bilanzgewinn eingestellt	0,00		
Vorjahr	0,00		
		20.769,47	20.769,47
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	167.032,71		485.097,14
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (-)	107.329,23		-318.064,43
Einstellungen in/ Entnahmen aus andere Gewinnrücklagen	0,00		0,00
		274.361,94	167.032,71
Eigenkapital gesamt		2.470.298,93	2.362.969,70
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		2.350,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	8.000,00		8.000,00
Sonstige Rückstellungen	84.441,00		68.317,67
		92.441,00	78.667,67
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	329.674,49		405.960,45
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	274.781,57		288.483,13
Erhaltene Anzahlungen	107.872,00		95.293,86
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.803,58		2.627,92
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.695,38		40.285,49
Sonstige Verbindlichkeiten	6.748,60		2.814,21
davon aus Steuern	0,00	741.575,62	835.465,06
Vorjahr	0,00		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	13,31		
Vorjahr	345,82		
Bilanzsumme		3.304.315,55	3.277.102,43

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Gewinn- und Verlustrechnung (EUR)	Geschäftsjahr		Vorjahr
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	342.628,62		331.014,85
b) aus Betreuungstätigkeit	626.200,39		569.472,11
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.064.502,71		887.549,79
		2.023.813,69	1.788.036,75
Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		10.266,89	-318.890,12
Sonstige betriebliche Erträge		66.845,19	133.222,64
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	128.379,79		130.849,55
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	850,66		61.942,38
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.013,93		1.646,17
		131.244,38	194.438,10
Rohergebnis		1.979.199,42	1.407.931,17
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.031.919,90		904.284,52
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon f. Altersversorgung 51.034,60 EUR; Vorjahr: 46.730,95 EUR)	262.108,51		238.647,05
		1.294.028,41	1.142.931,57
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		103.770,14	120.177,03
Sonstige betriebliche Aufwendungen		462.801,06	444.860,87
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.365,14	1.162,32
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		6.228,84	6.797,81
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-6.140,44	182,61
Ergebnis nach Steuern		119.876,55	-305.856,40
Sonstige Steuern		12.547,32	12.208,03
Jahresüberschuss		107.329,23	-318.064,43
Gewinnvortrag		167.032,71	485.097,14
Bilanzgewinn		274.361,94	167.032,71

Anhang des Jahresabschlusses 2024

A. Allgemeine Angaben

Die GBSL Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH hat ihren Sitz in Lübbecke und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Bad Oeynhausen (HRB 8639).

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Es ergeben sich in der Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr. Die Vorjahreszahlen sind vergleichbar.

B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über 3 – 5 Jahre, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben.

Sachanlagen

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeschriebenen Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten bewertet.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

1. Grundstücke mit Wohnbauten
 - auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren
 - Geschäftseinheiten wurden mit 3 % bzw. 4 % abgeschrieben
 - Nachaktivierungen werden auf die verbleibende Restnutzungsdauer abgeschrieben
2. Geschäftsausstattung nach der linearen Abschreibungsmethode gemäß den amtlichen AfA-Tabellen. Den Wallboxen zur Aufladung von Hybrid- und Elektrofahrzeugen wurde eine Nutzungsdauer von 10 Jahren zugrunde gelegt.

Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von weniger als 800,00 € werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von mehr als 800,00 € werden nach der linearen Abschreibungsmethode gemäß den amtlichen AfA-Tabellen abgeschrieben.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte				
	AK/HK	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	AK/HK
	01.01.2024				31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	207.640,40	2.078,47	0,00	0,00	209.718,87
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.323.020,44	0,00	0,00	0,00	4.323.020,44
Betriebs- und Geschäftsausstattung	226.153,80	7.203,57	2.762,35	0,00	230.595,02
	4.549.174,24	7.203,57	2.762,35	0,00	4.553.615,46
Gesamt	4.756.814,64	9.282,04	2.762,35	0,00	4.763.334,33

Abschreibungen					Buchwert
	kumulierte Abschreibungen 01.01.2024 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abschreibungen auf Abgänge EUR	kumulierte Abschreibungen 31.12.2024 EUR	Geschäftsjahr 31.12.2024 EUR
	179.468,40	8.616,76	0,00	188.085,16	21.633,71
	2.067.445,16	84.073,82	0,00	2.151.518,98	2.171.501,46
	187.399,52	11.079,56	2.762,35	195.716,73	34.878,29
	2.254.844,68	95.153,38	2.762,35	2.347.235,71	2.206.379,75
	2.434.313,08	103.770,14	2.762,35	2.535.320,87	2.228.013,46

Aktiva

Umlaufvermögen

Die Posten des Umlaufvermögens wurden unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.

Bei den „Unfertigen Leistungen“ handelt es sich ausschließlich um noch nicht abgerechnete Betriebskosten einschließlich Grundsteuer und Heizkosten, korrigiert um anteilige Betriebskosten für Leerstand, von 101,0 T€. Diesen stehen die geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von 107,9 T€ gegenüber.

Der Ansatz der Forderungen und „Sonstige Vermögensgegenstände“ erfolgte zum Nennwert. Uneinbringliche Forderungen aus Vermietung wurden abgeschrieben. Erkennbare Risiken wurden bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen durch Bewertungsabschläge berücksichtigt. Dem allgemeinen Ausfallrisiko wurde durch eine Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Forderungen	31.12.2024	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
		€	€
Forderungen aus Vermietung	Geschäftsjahr	302,30	0,00
	Vorjahr	215,49	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	Geschäftsjahr	3.893,07	0,00
	Vorjahr	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	Geschäftsjahr	15.629,92	0,00
	Vorjahr	9.388,99	0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	Geschäftsjahr	120.459,80	0,00
	Vorjahr	42.193,68	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	Geschäftsjahr	35.004,74	0,00
	Vorjahr	17.054,93	0,00
Gesamtbetrag	Geschäftsjahr	175.289,83	0,00
	Vorjahr	68.853,09	0,00

Bei den „Forderungen gegen Gesellschafter“ handelt es sich um Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Passiva

Rückstellungen

Die nach dem HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde gem. Art. 67 Abs. 3 EGHGB beibehalten und beträgt zum Bilanzstichtag 8,0 T€ (Vorjahr 8,0 T€). Die Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem Rückzahlungsbetrag.

Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen für	Geschäftsjahr (€)	Vorjahr (€)
Unterlassene Instandhaltung	9.600,00	16.159,67
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	16.600,00	15.600,00
Jahresabschlusskosten	20.000,00	8.100,00
Urlaubsansprüche	17.400,00	6.800,00
Ungewisse Verbindlichkeiten	525,00	300,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	20.316,00	21.358,00
Gesamtbetrag	84.441,00	68.317,67

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bilanziert.

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

Verbindlichkeiten zum 31.12. (EUR)	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			gesichert
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					
Geschäftsjahr	329.674,49	76.661,86	53.900,99	199.111,64	329.674,49*
Vorjahr	405.960,45	76.285,96	118.309,17	211.365,32	405.960,45*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern					
Geschäftsjahr	274.781,57	15.360,21	57.543,75	201.877,61	274.781,57*
Vorjahr	288.483,13	15.168,56	56.749,88	216.564,69	288.483,13*
Erhaltene Anzahlungen					
Geschäftsjahr	107.872,00	107.872,00			
Vorjahr	95.293,86	95.293,86			
Verbindlichkeiten aus Vermietung					
Geschäftsjahr	3.803,58	3.803,58			
Vorjahr	2.627,92	2.627,92			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
Geschäftsjahr	18.695,38	18.695,38			
Vorjahr	40.285,49	40.285,49			
Sonstige Verbindlichkeiten					
Geschäftsjahr	6.748,60	6.748,60			
Vorjahr	2.814,21	2.814,21			
Gesamtbetrag					
Geschäftsjahr	741.575,62	229.141,63	111.444,74	400.989,25	604.456,06
Vorjahr	835.465,06	232.476,00	175.059,05	427.930,01	694.443,58

*Art der Sicherung: Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die „Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit“ setzen sich zusammen aus Betriebskosten und Instandhaltungskosten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen und den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind keine wesentlichen periodenfremden Beträge enthalten.

In der Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ ist aus der Abzinsung der Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen ein Betrag in Höhe von 238,00 € (Vorjahr 470,00 €) enthalten.

In der Position „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ sind erstattete Steuern für frühere Geschäftsjahre in Höhe von 6.140,44€ enthalten.

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die GBSL Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH ist Mitglied bei der kommunalen Versorgungskasse Westfalen-Lippe (Kvw) Münster und hat für die Beschäftigten des Unternehmens eine zusätzliche Altersversorgung abgeschlossen. Für das Geschäftsjahr 2024 beträgt die Umlage unverändert 4,5 %. Das Sanierungsgeld beträgt 3,25 % auf die Kvw-pflichtigen Brutto-Jahresgehälter. Hinsichtlich der weiteren Entwicklung für die Jahre 2025/26 wird sich der voraussichtliche Umlagensatz nicht verändern.

Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit-Beschäftigte	Teilzeit-Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	14	1

Außerdem wurde im Geschäftsjahr durchschnittlich eine Auszubildende beschäftigt.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Vorschlag für die Verteilung des Bilanzgewinns

Nach Abstimmung mit der Gesellschafterin schlägt die Geschäftsführung vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2024 in Höhe von 274.361,94 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Mitglieder der Geschäftsführung:

Nils-Peter Petersen	hauptamtlich
Andreas Krauß	nebenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Frank Haberbosch	Lübbecke	Bürgermeister – Vorsitzender
Bernd Rührup	Lübbecke	Bürgermeister a. D. – stellv. Vorsitzender
Susanne Sassenberg	Lübbecke	Dipl.-Ing. Architektin – Schriftführerin
Marko Steiner	Preußisch Oldendorf	Bürgermeister – stellv. Schriftführer
Kai Abrusatz	Stemwede	Bürgermeister
Lutz Freiberg	Minden	Kreisbaudirektor (bis zum 30.08.2024)
Dr. Bert Honsel	Rahden	Bürgermeister (bis zum 04.09.2024)
Ruth Schürmann	Lübbecke	Vorsitzende Richterin am Verwaltungsgericht (bis zum 05.08.2024)
Ekkehardt Stauss	Minden	Bürgermeister a. D. (bis zum 04.09.2024)

Lübbecke, 28.05.2025

GBSL Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung


Petersen


Krauß

Fotonachweise:

Titel	© AdobeStock 249073170
S. 10	© AdobeStock 910604663
S. 13	© AdobeStock 611441267
S. 14	© AdobeStock 695323384
S. 17	© AdobeStock 145779978
S. 29	© AdobeStock 359730876
S. 39	© AdobeStock 299896051
S. 59	© AdobeStock 635732830
S. 60	© AdobeStock 430014982
S. 63	© AdobeStock 972374908
S. 65	© AdobeStock 507970140
S. 72	© AdobeStock 594906573
S. 75	© AdobeStock 1345127852

Alle anderen Fotos: GBSL

Fünfhausen 10 // 32312 Lübbecke
Tel. 05741-3459-0 // Fax 05741-3459-30
E-Mail: info@GBSL-Luebbecke.de
www.GBSL-Luebbecke.de

