

# **Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG**

## **Bericht über das Geschäftsjahr 2018**



Geschäftsstelle:  
Dusternweg 17,  
59557 Lippstadt

Telefon (0 29 41) 28 11-0  
Telefax (0 29 41) 28 11-19

Internet: [www.bwg-lippstadt.de](http://www.bwg-lippstadt.de)  
E-mail: [info@bwg-lippstadt.de](mailto:info@bwg-lippstadt.de)



## **Die Genossenschaft trauert**

um die im Jahre 2018 verstorbenen Mitglieder

Dr. Ursula Schmidt  
Roswitha Blanke  
Ferdinand Pritzel  
Margarete Kleine-Hollenhorst  
Tadeus Miroslaw Koslowski  
Heinrich Linnenbruegger  
Pava Lovric  
Friedhelm Seiger  
Paul Heinrich Schulte  
Claudia Niggenaber  
Karl Heinz Faak  
Dieter Reinert  
Ole Jens Hunecke  
Wilhelm Schnittger  
Horst Heynlein  
Claudia Friedewald  
Anastasios Angelidis

**Die Genossenschaft wird den Mitgliedern ein ehrendes Gedenken bewahren**



## Inhaltsverzeichnis

**Seite**

---

I.	Unternehmensdaten	6
II.	Organe der Genossenschaft	7
III.	Lagebericht des Vorstandes	8
IV.	Bericht des Aufsichtsrates	18
V.	Jahresabschluss	
	1. Bilanz zum 31. Dezember 2018	20
	2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018	22
	3. Erläuterungen zum Jahresabschluss – Anhang –	23

---

## I. Unternehmensdaten

---

Sitz und Anschrift der Genossenschaft	Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG Dusternweg 17 59557 Lippstadt
Gründung	26. August 1900 in Lippstadt als Spar- und Bauverein Lippstadt
Eintragung in das Genossenschaftsregister	16. Oktober 1900 unter der Nr. 118 in Lippstadt; fortgeführt unter der Nr. 304 in Paderborn
Fusion mit	
- der Gemeinnützigen Wohnstättengenossenschaft Eickelborn eG	02. April 1975
- der Gemeinnützigen Wohnstättengenossenschaft Warstein eG	15. März 1978
Geschäftsanteil	300,00 €
Prüfungsverband	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf
Mitgliedschaften und Beteiligungen	Arbeitsgemeinschaft ehemaliger gemeinnütziger Wohnungsunternehmen Ostwestfalen, Bielefeld  Lippstädter Standortforum e.V., Lippstadt  Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V., Berlin  Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln  Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf  Volksbank Beckum-Lippstadt eG, Lippstadt  DZ Bank AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main

## II. Organe der Genossenschaft

---

### Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung im Jahr 2018 fand am 5. Juni 2018 statt. Es waren 161 stimmberechtigte Mitglieder und zahlreiche Gäste anwesend.

Die Beschlüsse über die Feststellung des Jahresergebnisses 2017 und über die vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns wurden einstimmig gefasst. Nach Entgegennahme der Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates wurde dem Vorstand und dem Aufsichtsrat durch die Mitgliederversammlung einstimmig Entlastung erteilt.

Aus dem Aufsichtsrat schieden turnusgemäß Herr Matthias Klinkott, Herr Dieter Kellner und Herr Manfred Gösde aus. Die Ausgeschiedenen wurden aus der Mitgliederversammlung zur Wiederwahl vorgeschlagen und für weitere drei Jahre wiedergewählt.

### Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2018 wie folgt zusammen:

Matthias Klinkott, Lippstadt  
-Vorsitzender-

Manfred Gösde, Warstein  
-stellv. Vorsitzender-

Dieter Kellner, Lippstadt  
-Schriftführer-

Olga Martin, Lippstadt

Erwin Steins, Lippstadt

Thomas Assmann, Lippstadt

Alfons Strümper, Anröchte

### Vorstand

Der Vorstand bestand im Geschäftsjahr 2018 aus folgenden Vorstandsmitgliedern:

Dipl.-Jur. Alexander Loyal, LL.M, Welper  
- hauptamtlich -

Dipl.-Ing. Architekt Jürgen Sander, Erwitte  
- nebenamtlich –

---

## III. Lagebericht des Vorstandes

---

### A. Darstellung des Geschäftsverlaufes

#### Gesamtwirtschaftliche Lage

Nachdem sich die positive Entwicklung des globalen Wirtschaftswachstums Anfang des Jahres 2018 zunächst fortsetzte, hat sich die konjunkturelle Dynamik im weiteren Verlauf des Jahres abgeschwächt. Dabei haben insbesondere politische Themen, z. B. der Handelsstreit zwischen der USA und China und der nahende Austritt Großbritanniens aus der EU, zu einer Abschwächung des Investitionswachstums geführt.

Auch im Euroraum schwächte die Konjunktur nach einem zunächst kräftigen Wachstum im Lauf des Jahres 2018 ab. Nach Angaben des Europäischen Statistikamts ergab sich über das Jahr gesehen ein Wachstum in Höhe von 1,8 %. Es lag damit um 0,6 % niedriger als im Jahr 2017. Die Entwicklung war insbesondere durch ein Nachlassen der Export-Dynamik, die im Vorjahr noch starke Zuwächse zu verzeichnen hatte, bedingt.

Das Wachstum der deutschen Wirtschaft setzte sich auch in 2018 fort. Allerdings hat sich die deutsche Wirtschaft zum Ende des vergangenen Jahres schwächer entwickelt als angenommen worden war. Das Bruttoinlandsprodukt stagnierte nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im vierten Quartal 2018 wegen schwächelnder Exporte und verzeichnete im Jahr 2018 insgesamt ein Wachstum von 1,4 %. Ursächlich dafür waren Wachstumsimpulse aus dem Inland, vor allem durch Konsum und Investition. Dabei fielen die Steigerungen jedoch mit 1,0 % (Konsum) und 1,1 % (Investitionen) geringer aus als in den Vorjahren.

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2018 um 1,9 % gegenüber 2017. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, lag die Jahresteuersatzrate 2018 damit etwas höher als im Vorjahr (2017: +1,8 %). Für den Anstieg der Jahresteuersatzrate 2018 waren die Energiepreise maßgeblich verantwortlich.

Die Lage auf dem deutschen Arbeitsmarkt gestaltete sich in Folge des weiteren Wirtschaftswachstums als positiv. Nach Angaben des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales waren im Jahresdurchschnitt 2018 2,34 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Dies stellt eine Verringerung um 8,0 % gegenüber 2017 dar und ist der geringste Wert seit der Wiedervereinigung.

#### Lage und Tendenzen in der Bau- und Wohnungswirtschaft

Die Bauinvestitionen stiegen nach Informationen des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) im Jahr 2018 um 3,0 % und übertrafen damit die Wachstumsrate des Vorjahres um 0,1 %. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie bereits in den Vorjahren abermals deutlich überdurchschnittlich und stieg um 3,7 %.

Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes belief sich die Zahl der genehmigten Wohnungen im Jahr 2018 auf 347.292. Die Anzahl ist damit geringfügig um 590 Wohnungen gegenüber 2017 gesunken. Die Zahl der genehmigten Wohnungen lag damit unterhalb des geschätzten Bedarfs. Um die große Nachfrage nach Wohnungen zu decken, müssen nach Einschätzung von Politik und Bauwirtschaft



jährlich 350.000 bis 400.000 Wohnungen in Deutschland erstellt werden.

Der baugewerbliche Umsatz der Betriebe des Bauhauptgewerbes hat sich nach Mitteilung des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V. im Jahr 2018 um 11,3 % gegenüber 2017 erhöht. Unter Berücksichtigung der gestiegenen Preise, den Kostensteigerungen bei Bauprodukten und den deutliche Tariflohnerhöhungen ergibt dies nach den Berechnungen des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V. einen Zuwachs von real 5,4 %. Die Bausparte hat dabei im vergangenen Jahr weiterhin vor allem von den niedrigen Zinsen und dem zugleich wachsenden Bedarf an Mietwohnungen profitiert.

#### Gesamtwirtschaftlicher Ausblick

Für 2019 und 2020 erwarten die wirtschaftlichen Institute einen weiteren Aufwärtstrend in der Weltwirtschaft. Das globale Bruttoinlandsprodukt wird nach Prognosen des Internationalen Währungsfonds im Jahr 2019 um 3,5 % und im Jahr 2020 um 3,6 % zulegen. Den Prognosen zur Folge bleibt die Binnenkonjunktur die treibende Kraft angesichts der geld- und finanzpolitischen Ausrichtung in den meisten Ländern. Die Verunsicherung über die Zukunft der Welthandelsordnung dürfte aber weiterhin belastend wirken.

Sowohl für den Euroraum als für die gesamte EU prognostiziert die EU-Kommission für die Jahre 2019 und 2020 ebenfalls ein stabiles Wirtschaftswachstum. Sie schätzt, dass sich das Wachstum in den Jahren 2019 und 2020 für den Euroraum auf 1,3 % bzw. 1,6 % und für die gesamte EU auf 1,5 % bzw. 1,7 % belaufen wird. Die europäische Wirtschaft dürfte nach Ansicht der EU-Kommission nach wie vor von einer sich verbessernden Arbeitsmarktlage, günstigen Finanzierungsbedingungen und einer leicht expansiven Fiskalpolitik profitieren.

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung erwartet in Deutschland für die Jahre 2019 und 2020 jahresdurchschnittliche Zuwachsraten des realen Bruttoinlandsprodukts in Höhe von 1,6 % und 1,8 %. Von einem etwas niedrigeren Wirtschaftswachstum geht die Bundesregierung aus. Sie erwartet eine Zuwachsrate für das Jahr 2019 von 1,0 % und für das Jahr 2020 von 1,6 %. Nach Ansicht der Experten wird die wirtschaftliche Lage vor allem durch die von den USA ausgehenden Handelsstreitigkeiten mit China, die Haushaltsplanungen Italiens und dem Ausstieg Großbritanniens aus der Europäischen Union (Brexit) beeinflusst.

#### Regionaler Wohnungsmarkt

Die Lage auf dem regionalen Wohnungsmarkt hat sich gegenüber 2017 nicht wesentlich verändert. Trotz der durch verschiedene Akteure vorgenommenen Neubauten von Wohnungen bleibt die Lage angespannt. Dementsprechend war auch im Jahr 2018 die Nachfrage nach den Wohnungen unserer Genossenschaft auf einem guten Niveau.

In Folge der allgemein starken Baukonjunktur sind die Handwerksbetriebe auch regional nach eigenen Aussagen nahezu vollständig ausgelastet. Dies führt oftmals zu Verzögerungen bei Neubau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Wohnungsbewirtschaftung / Neubautätigkeit unserer Genossenschaft

Die Neubaumaßnahme an der Preußen-/Möllerstraße in Lippstadt wurde in 2018 fortgesetzt. Entgegen der ursprünglichen Planungen konnten die Arbeiten nicht wie vorgesehen Mitte 2018 abgeschlossen werden. Die Fertigstellung ist nun für Mitte 2019 geplant. Die Verzögerung ist insbesondere durch die starke Auslastung der Unternehmen des Bausektors bedingt. Die damit verbundenen teils erheblichen Preiserhöhungen führen auch zu einer Steigerung der Baukosten. Das Investitionsvolumen beträgt nach den aktuellen Zahlen rd. 5,7 Mio. € anstatt der ursprünglich veranschlagten Kosten in Höhe von 5,0 Mio. €. Es wird in Höhe von rd. 2,7 Mio. € durch Eigenmittel und in Höhe von rd. 3,0 Mio. € durch Fremdmittel finanziert. Trotz der Steigerung der Baukosten um voraussichtlich rd. 15,0 % ist die Wirtschaftlichkeit der Neubaumaßnahme gegeben. Die gute Nachfrage nach den Neubauwohnungen führte dazu, dass bereits im Jahr 2018 sämtliche Wohnungen vermietet wurden.

Des Weiteren wurde im vergangenen Jahr die umfassende Sanierung des Hauses an der Freigrafenstraße 10 in Erwitte mit 3 Wohnungen und einer Wohnfläche von rd. 297 m<sup>2</sup> fortgesetzt. Die endgültige Fertigstellung ist für Mitte 2019 geplant. Die 3 Wohnungen sind bereits vermietet.

Auch in 2018 hat unsere Genossenschaft Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in und an unserem Wohnungs- und Gebäudebestand durchgeführt. Insbesondere erstreckten sich unsere Maßnahmen auf den Austausch von Fenstern sowie die Erneuerung von Elektroinstallationen und Heizungsanlagen. Darüber hinaus wurden die Grundrissaufteilung mehrerer Wohnungen geändert und verschiedene Wohnungen nach Auszug der Mieter umfassend saniert.

Die Gesamtaufwendungen für die Bauunterhaltung des Hausbesitzes betragen einschließlich der Aufwendungen des Regiebetriebes 1.735,0 T€ (2017: 1.777,1 T€). Für umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen wurden Modernisierungskosten in Höhe von 95,3 T€ (2017: 170,1 T€) aktiviert.

Vermietungssituation

Am Ende des Jahres 2018 standen insgesamt 36 Wohnungen leer (Vorjahr: 29). Der Leerstand war erneut zu einem großen Teil maßnahmenbedingt (12 Wohnungen). Wie auch in den Vorjahren musste eine große Anzahl der Wohnungen nach Auszug der Mieter aus verschiedenen Gründen umfassend saniert werden.

Im Jahre 2018 waren 134 Wohnungskündigungen zu verzeichnen (2017: 126). Die Kündigungsquote ist gegenüber dem Vorjahr um 0,4 % auf 10,0 % gestiegen.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstandes sind von 194,3 T€ auf 191,5 T€ gesunken. Das entspricht einer Ausfallquote von 3,2 % gegenüber 3,3 % im Vorjahr.

Betreuungstätigkeit für Dritte

Die Genossenschaft verwaltet eine Wohnungseigentümergeinschaft mit 8 Wohnungen an der Reichenbacher Straße 11 b in Lippstadt sowie die Wohneigentümergeinschaft mit 4 Wohnungen an der St.-Hedwig-Str. 37 in Wadersloh.

Grundstücksbestand

Am 31.12.2018 verfügte die Genossenschaft über einen Bestand von 215.984 m<sup>2</sup> bebauten Grundstücksflächen (davon 62.485 m<sup>2</sup> im Erbbau-recht).

Ende 2018 erstreckte sich der unbebaute und bebaubare Grundstücksbestand auf insgesamt 4.452 m<sup>2</sup>. Im Einzelnen handelt es sich um:

- 476 m<sup>2</sup> Eigentumsgrundstücke Dusterweg
- 798 m<sup>2</sup> Eigentumsgrundstücke Nussbaumallee
- 821 m<sup>2</sup> Eigentumsgrundstücke Luhmannstraße
- 1.304 m<sup>2</sup> Eigentumsgrundstücke Wolfskammer
- 508 m<sup>2</sup> Eigentumsgrundstücke Artilleriestraße
- 545 m<sup>2</sup> Eigentumsgrundstücke Freigrafenstraße

Neben den bebaubaren Flächen verfügt die Genossenschaft noch über insgesamt 2.317 m<sup>2</sup> Geh- und Wiesenflächen an der Wolfskammer sowie eine Splissparzelle von 410 m<sup>2</sup> Am Böbbing. Hinzu kommen 6.006 m<sup>2</sup> Wiesenfläche an der Kestingstraße, die für eine mögliche Einbeziehung in ein Umlageverfahren vorgesehen sind, wobei dies nach Aussage der Stadt Lippstadt erst langfristig zu erwarten ist.

Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand unserer Genossenschaft hat sich im Jahr 2018 um 26 Wohnungen erhöht. Dies resultierte aus der Fertigstellung der Mehrfamilienhäuser in der Preußen-/Möllerstr. mit insgesamt 28 Wohnungen, gemindert um zwei Wohnungen Am Böbbing, die zusammengelegt worden sind.

Ende 2018 verwaltete die Genossenschaft den nachstehenden eigenen Wohnungsbestand:

	Wohnungen	Garagen	Gewerbe	W/Nfl./m <sup>2</sup>
Lippstadt	945	166	3	57.133
Lippstadt-Esbeck	16			1.024
Lippstadt-Lipperode	23			1.186
Lippstadt-Eickelborn	22	7		1.331
Geseke	94			4.997
Geseke-Ehringhausen	4	3		347
Warstein	77	19		3.862
Warstein-Suttrop	40	10		1.907
Warstein-Allagen	4			261
Warstein-Sichtigvor	8	2		385
Warstein-Niederbergheim	8			386
Rüthen	48	4		2.584
Anröchte	14			711
Erwitte	21	4		1.233
Erwitte-Horn	5	2		231
Erwitte-Westernkotten	5			252
Brilon	1			86
	<b>1.335</b>	<b>217</b>	<b>3</b>	<b>77.916</b>

Von den insgesamt 1.335 Mietwohnungen sind 40 öffentlich gefördert.

**Umweltschutz**

Der Umweltschutz spielt bei den Planungen unserer Maßnahmen bereits seit vielen Jahren eine große Rolle. Ökologische Gesichtspunkte werden nicht nur in Form von energieeinsparenden Maßnahmen, wie z. B. die Fassadendämmung oder den Einbau neuer Heizungsanlagen, sondern auch bei der Gestaltung und Pflege der Wohnumfelder berücksichtigt. Unter anderem sollen Baumfällungen, die aus Sicherheitsgründen unerlässlich sind, durch Neuanpflanzen, ggf. an anderen Stellen, kompensiert werden.

**Personalentwicklung und Büroorganisation**

Neben den Vorstandsmitgliedern waren bei der Genossenschaft beschäftigt:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
kaufm. Angestellte	7 (2 Teilzeit)*	7 (2 Teilzeit)
techn. Angestellte	0	1
gewerbliche Arbeitnehmer	7	7
<b>Insgesamt</b>	<b>14</b>	<b>15</b>

\* davon: 1 Angestellte in Elternzeit bis Mitte 2019, 2 Angestellte in Elternzeit bis Mitte 2020; zudem 2 Angestellte befristet für die Dauer von 2 Jahren ab dem 15.06.2017 bzw. 15.07.2017

Im Einzelnen gliederte sich der Personalbestand zum 31.12.2018 wie folgt:

<b>Geschäftsstelle</b>		<b>Handwerkerservice</b>	
Rechnungswesen	1	Heizungsbauer und Sanitärinstallateur	1
Vermietung (2 Teilzeit)	4	Schreiner	1
Sekretariat, Mahn- und Klagenwesen	1	Maurer	2
Empfang	1	Elektriker	1
		Fliesenleger	1
		Hausmeister	1
<b>Insgesamt</b>	<b>7</b>		<b>7</b>

Zudem waren im Jahr 2018 zwei geringfügig beschäftigte Arbeitnehmer für unsere Genossenschaft tätig.

Der Geschäftsbetrieb wird über ein EDV-Netzwerk mit neuen Personalcomputern und vier Tablet-PCs abgewickelt. Davon sind bis zum 31.12.2019 sechs Rechner in ein Dialog-Verfahren mit dem Rechenzentrum der Aareon GmbH in Mainz eingebunden. Das für die Bearbeitung der Geschäftsvorfälle eingesetzte ERP-System wurde zum Jahresende 2018 umgestellt. Seit dem 01.01.2019 ist bei unserer Genossenschaft das ERP-System Axera von Haufe-Fio im Einsatz.

**B. Risikomanagement**

Unsere Genossenschaft verfügt über ein Risikomanagement, das im Jahr 2016 zusammen mit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft DOMUS AG in Erfurt überarbeitet wurde. Das erstellte Risikomanagementhandbuch sieht als Kernbereiche u. a. die kontinuierliche Analyse und Identifizierung von bestandsgefährdenden Risiken vor. Das Handbuch wird laufend an die aktuellen organisatorischen Entwicklungen in unserer Genossenschaft angepasst.

Darüber hinaus finden regelmäßigen Berichterstattungen an den Aufsichtsrat im Rahmen gemeinsamer Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt.

### C. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich bei der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2018 und 2017 wie folgt dar:

	2018 T€	%	2017 T€	%
Anlagevermögen	18.200,7	80,9	16.934,8	78,6
Umlaufvermögen	4.285,2	19,1	4.604,4	21,4
Gesamtvermögen	<u>22.485,9</u>	<u>100,0</u>	<u>21.539,2</u>	<u>100,0</u>
Fremdmittel	<u>7.910,1</u>	<u>35,2</u>	<u>8.584,3</u>	<u>39,9</u>
Reinvermögen	14.575,8	64,8	12.954,9	60,1
Reinvermögen am Jahresanfang	<u>12.954,9</u>		<u>11.937,1</u>	
Zuwachs des Reinvermögens	<u>1.620,9</u>	<u>11,1</u>	<u>1.017,8</u>	<u>7,9</u>

Die Kapitalstruktur ergibt sich bei der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2018 und 2017 wie folgt:

	2018 T€	%	2017 T€	%
Eigenkapital	14.575,9	64,8	12.954,9	60,2
langfr.Rückstellungen	426,3	1,9	409,6	1,9
Verbindlichkeiten				
- mittel- und langfristige	5.367,6	23,9	6.110,2	28,4
- kurzfristige	<u>2.116,2</u>	<u>9,4</u>	<u>2.064,5</u>	<u>9,6</u>
Gesamtkapital	<u>22.486,0</u>	<u>100,0</u>	<u>21.539,2</u>	<u>100,0</u>

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldtiteln vollständig ausgeglichen. Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt über dem Durchschnitt vergleichbarer Unternehmen der Branche.

#### Kennzahlen im 5-Jahresvergleich:

	2018 T€/%	2017 T€/%	2016 T€/%	2015 T€/%	2014 T€/%
Eigenkapital					
• nominal	14.576	12.955	11.937	11.781	11.736
• Quote	65	60	61	65	65
Fremdkapital					
• nominal	5368	6.110	5.333	3.893	3.935
• Quote	24	28	27	21	22
Anlagenintensität	81	79	76	70	70
Anlagen- Abnutzungsgrad	68	67	69	72	72

#### D. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2018 schloss mit einem Jahresüberschuss von 1.645,5 T€ (2017: 1.084,2 T€) ab. Die Gewinnanalyse zeigt:

	2018 T€	2017 T€
Hausbewirtschaftung	1.555,1	1.005,5
Sonstiger Geschäftsbereich	28,2	14,7
Betreuungstätigkeit	-0,4	14,8
Betriebsergebnis	1.582,9	1.035,0
Finanzbereich	-9,9	-5,3
Neutraler Geschäftsbereich	77,4	64,1
Ergebnis vor Steuern	1.650,4	1.093,8
Ertragssteuern	-4,9	-9,6
Jahresüberschuss	1.645,5	1.084,2

Bestimmend für die Erhöhung des Jahresüberschusses war im Wesentlichen die Veränderung des Ergebnisses im Bereich Hausbewirtschaftung. Die Änderung resultiert insbesondere daraus, dass sich die Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen im Jahr 2018 um 203,8 T€ gegenüber dem Vorjahr verringert haben und Mieterträge aus der Erstvermietung der Neubauwohnungen erzielt wurden.

#### Daten und Kennzahlen im 5-Jahresvergleich:

	2018 T€/%	2017 T€/%	2016 T€/%	2015 T€/%	2014 T€/%
Jahresüberschuss	1.645,5	1.084,2	184,8	65,3	170,2
Eigenkapitalrentabilität	11,3	8,3	1,6	0,6	1,4
Gesamtkapitalrentabilität	7,8	5,5	1,5	0,9	1,4

## E. Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2018 gesichert. Der Liquiditätsüberschuss ermöglichte stets die fristgerechte Erfüllung unserer finanziellen Verpflichtungen. Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Genossenschaft im Vergleich zum Vorjahr:

	2018 T€	2017 T€
Jahresüberschuss	1.645,5	1.084,2
Abschreibung/Zuschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	688,5	768,8
Veränderungen langfristiger Rückstellungen	16,7	0,3
= Cashflow	2.350,7	1.853,3
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-14,8	0,0
Zunahme (-)/Abnahme sonstiger Aktiva	-96,0	54,1
Zunahme/Abnahme (-) sonstiger Passiva	51,7	58,7
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.291,6	1.966,1
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	14,8	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.954,4	-2.751,3
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.939,6	-2.751,3
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	0,0	1.200,0
Veränderung der Geschäftsguthaben	0,6	-41,0
Planmäßige Tilgungen	-469,8	-422,7
Darlehensrückzahlungen	-272,8	0,0
Auszahlungen für Dividenden	-25,2	-25,4
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-767,2	710,9
<b>= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-415,2</b>	<b>-74,3</b>
+ Finanzmittelbestand am 01.01.	3.192,4	3.266,7
= Finanzmittelbestand am 31.12.	2.777,2	3.192,4

Die Gegenüberstellung der kurzfristigen Aktiva (4.283,1 T€) und der kurzfristigen Passiva (2.116,3 T€) ergibt am 31.12.2018 einen Überschuss von 2.166,8 T€. Die erforderlichen Eigenmittel für den Neubau an der Preußen-/ Möllerstraße in Lippstadt stehen zur Verfügung. Es ist geplant, die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen an dem Gebäude Oststraße 23-23c in Lippstadt im Jahr 2019 teilweise durch Fremdmittel zu finanzieren.

### Liquide Mittel (jeweils zum 31.12.) im 5-Jahresvergleich:

	2018	2017	2016	2015	2014
Liquide Mittel (in T€)	2.777	3.192	3.267	4.033	4.083

#### **F. Sonstige wesentliche Vorgänge**

Sonstige wesentliche Vorgänge, die einen erheblichen Einfluss auf die gesunde wirtschaftliche Lage und den Geschäftsbetrieb unserer Genossenschaft haben könnten, sind weder in 2018 noch nach Abschluss des Geschäftsjahres aufgetreten.

#### **G. Risiken der künftigen Entwicklung**

Die Einwohnerzahl der Städte und Gemeinden, in denen unser Wohnungsbestand liegt, ist in den letzten Jahren konstant geblieben bzw. gestiegen. Die Prognosen des Kreises Soest zeichnen für die Entwicklung der Einwohnerzahlen jedoch ein differenziertes Bild. Während für Lippstadt und Geseke, in denen insgesamt mehr als 80 % unseres Wohnungsbestandes liegen, von einem Bevölkerungswachstum ausgegangen wird, wird für Anröchte, Erwitte, Rüthen und Warstein ein Sinken der Einwohnerzahlen erwartet. Abzuwarten ist dabei, wie sich die Bevölkerungsanzahl durch die Anerkennung von Flüchtlingen und einen Familiennachzug entwickelt. Dennoch gilt es bei diesen Prognosen verstärkt die Wohnungen durch verschiedene Maßnahmen marktgerecht zu halten. Aufgrund der in den letzten Jahren vorgenommenen umfangreichen Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind wir davon überzeugt, dass die Wohnungen unserer Genossenschaft den Marktanforderungen entsprechen. Es werden daher keine Risiken, die sich aus einem Leerstand von Wohnung ergeben können, gesehen.

Aufgrund der unverändert guten wirtschaftlichen Lage unserer Genossenschaft sind auch keine Risiken aus Sachverhalten, auf die unsere Genossenschaft keinen Einfluss hat, z. B. vom Gesetzgeber eingeführte Nachrüstverpflichtungen oder verschärfte Anforderungen an energetische Sanierungen, zu erwarten.

Auch die Risiken, die sich aus der Veränderung des Zinsniveaus ergeben können, sind als sehr gering anzusehen. Bei den Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Aufgrund steigendem Tilgungsanteil halten sich die möglichen Zinsänderungsrisiken in einem beschränkten Rahmen. Darüber hinaus wird die Zinsentwicklung fortlaufend beobachtet und überprüft, um rechtzeitig auf ein sich änderndes Zinsniveau reagieren zu können. Ausfall- sowie Liquiditätsrisiken sind nicht zu verzeichnen.

Insgesamt zeichnen sich damit derzeit keine besonderen Risiken ab, die den Bestand der Genossenschaft gefährden könnten.



## H. Chancen der zukünftigen Entwicklung

Unsere Genossenschaft hat in den letzten 10 Jahren für Instandhaltungsmaßnahmen für unseren Wohnungsbestand sowie Wohnumfeldmaßnahmen insgesamt rd. 20,5 Mio. € investiert. Im gleichen Zeitraum betrug die Investitionen für energetische Sanierungen, aktivierungsfähige Modernisierungen sowie Neubaumaßnahmen rd. 13,7 Mio. €. Somit wurden in diesem Zeitraum insgesamt 34,2 Mio. € für den Wohnungsbestand unserer Genossenschaft verausgabt. Es ist geplant, in 2019 und auch in dem kommenden Jahr umfangreichere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen als in den beiden Vorjahren durchzuführen. Das Maßnahmenpaket für 2019 umfasst ein Investitionsvolumen in Höhe von 3,4 Mio. €. Alle diese Aufwendungen und Aktivitäten werden weiterhin eine langfristige Vermietbarkeit unserer Bestands- und Neubauwohnungen ermöglichen.

Den Schwerpunkt der Tätigkeit wird unsere Genossenschaft auch im Jahr 2019 unverändert auf die Bewirtschaftung unserer Wohnungsbestände legen. Vorrangig steht dabei der Beginn der Arbeiten an unseren Objekten an der Oststraße 23-23c in Lippstadt im Blickpunkt. Die ursprünglich für die Vorjahre geplanten Maßnahmen in diesem Bereich konnten aufgrund von unvorhergesehenen bauphysikalischen Fragestellungen noch nicht begonnen werden.

Darüber hinaus wird im Jahr 2019 die Fertigstellung der umfangreichen Sanierungsarbeiten an den Objekten an der Freigrafenstr. 10 und an der Lippstädter Str. 11 in Erwitte, sowie der Bauarbeiten an unserem Neubau an der Preußen- und Möllerstraße in Lippstadt erfolgen.

Es ist geplant, dass unsere Genossenschaft auch mittelfristig die umfangreichen Investitionen in den Wohnungsbestand fortsetzen wird. Aufgrund der unternommenen und geplanten Aktivitäten wird unsere Genossenschaft in der Lage sein, auch bei steigenden Anforderungen unseren Mitgliedern zeitgemäße und attraktive Wohnungen anbieten zu können und somit weiterhin eine gute und sichere Wohnversorgung zu tragbaren Mieten zu gewährleisten.

Sofern sich keine gravierenden Änderungen, die die wirtschaftliche Gesamtsituation unserer Genossenschaft negativ beeinflussen und derzeit noch nicht erkennbar sind, ergeben, wird sich die wirtschaftliche Entwicklung auch weiterhin positiv gestalten. Die Gewinnausschüttungen sollte auch künftig moderat erfolgen, um nicht vorhersehbaren wirtschaftlichen Risiken begegnen zu können.

Vor diesem Hintergrund wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen, die Bilanz unter Billigung der Vorwegzuweisung festzustellen und den Bilanzgewinn des Jahres 2018 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 %	23.543,31 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	<u>631.967,37 €</u>
	<u><u>655.510,68 €</u></u>

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



Lippstadt, 18. Juni 2019

Dipl.-Jur. Alexander Loyal, LL.M.

Dipl.-Ing. Architekt Jürgen Sander

Vorstand

**Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG**

## IV. Bericht des Aufsichtsrates

---

Der Aufsichtsrat hat die ihm durch Gesetz und Satzung zugewiesenen Aufgaben im Berichtsjahr erfüllt, die Geschäftsführung des Vorstandes überwacht und beratend begleitet. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand in vier gemeinsamen Sitzungen ausführlich über die Geschäftspolitik, insbesondere die Finanz-, Investitions- und Personalsituation, unterrichtet. Die vom Aufsichtsrat gefassten Beschlüsse sind in Niederschriften festgehalten.

Bei der Überwachung der Geschäftsführung des Vorstandes hat auch der Prüfungsausschuss mitgewirkt. Im Rahmen der Sitzung des Prüfungsausschusses wurden zusammen mit dem Vorstand verschiedene Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen besichtigt und begutachtet. Die Maßnahmen wurden vom Prüfungsausschuss für angemessen und zielgerichtet erachtet.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. in Düsseldorf hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss und Lagebericht 2017 entsprechend des § 53 GenG geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde durch den Verbandsprüfer in der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes am 12. Februar 2019 vorgetragen und erörtert.

In der gemeinsamen Sitzung am 08. April 2019 wurde über den Jahresabschluss und Lagebericht 2018 sowie den Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes beraten. Nach den abschließenden Feststellungen des Aufsichtsrates sind keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 zu erheben. Die Durchführung der Prüfung des Geschäftsjahres 2018 wird von dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. vorgenommen und voraussichtlich im IV. Quartal 2019 stattfinden.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Lagebericht des Vorstandes sowie den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 mit der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang zu genehmigen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2018 stimmt der Aufsichtsrat zu.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Jahr 2018 geleistete erfolgreiche Arbeit.

Lippstadt, 18. Juni 2019

Matthias Klinkott  
Vorsitzender des Aufsichtsrates  
**Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG**

## **V. Jahresabschluss**

---

**A. Bilanz zum 31. Dezember 2018**

**B. Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018**

**C. Erläuterungen zum Jahresabschluss  
- Anhang -**

## A. Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA	31. Dezember 2018		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		2.321,00	5.864,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.480.034,29		11.796.607,14
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.619,66		9.619,66
3. Grundstücke ohne Bauten	304.256,91		304.256,91
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	80.322,85		80.322,85
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	154.078,00		97.837,00
6. Anlagen im Bau	0,00		4.475.076,03
		18.028.311,71	16.763.719,59
III. Finanzanlagen			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	169.561,93		164.693,26
2. Andere Finanzanlagen	550,00		550,00
		170.111,93	165.243,26
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>18.200.744,64</b>	<b>16.934.826,85</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	2.149,57		2.149,57
2. Unfertige Leistungen	1.388.112,34		1.314.719,34
3. Andere Vorräte	21.867,00		24.158,00
		1.412.128,91	1.341.026,91
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	10.322,62		17.393,63
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	175,91		2.173,16
3. Sonstige Vermögensgegenstände	85.370,69		51.389,30
		95.869,22	70.956,09
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.949.481,32		2.766.559,94
2. Bausparguthaben	827.742,15		425.804,39
		2.777.223,47	3.192.364,33
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>4.285.221,60</b>	<b>4.604.347,33</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>22.485.966,24</b>	<b>21.539.174,18</b>

PASSIVA	31. Dezember 2018		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	40.500,00		80.100,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>591.601,04</u>		<u>590.982,95</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2018: 2.398,96 € / 2017: 2.417,05 €		632.101,04	<u>671.082,95</u>
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.364.000,00		1.194.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2018: 170.000,00 € / 2017: 110.000,00 €			
2. Bauerneuerungsrücklage	2.351.942,65		2.351.942,65
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>9.612.796,92</u>		<u>8.643.813,09</u>
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2018: 820.000,00 € / 2017: 800.000,00 €			
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 2018: 148.983,83 € / 2017: 139.403,15 €		13.328.739,57	12.189.755,74
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.645.510,68		1.084.155,48
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-990.000,00</u>		<u>-910.000,00</u>
		655.510,68	<u>174.155,48</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<u>14.616.351,29</u>	<u>13.034.994,17</u>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	426.305,00		409.559,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		4.403,17
3. Sonstige Rückstellungen	<u>51.320,00</u>		<u>63.340,00</u>
		477.625,00	<u>477.302,17</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.367.551,65		6.101.150,84
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		9.027,45
3. Erhaltene Anzahlungen	1.595.692,07		1.573.088,77
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	61.699,29		74.583,70
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	358.936,60		240.807,42
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>8.110,34</u>		<u>28.219,66</u>
davon aus Steuern: 2018: 79,24 € / 2017: 11.077,13 €			
		7.391.989,95	8.026.877,84
<b>Bilanzsumme</b>		<u>22.485.966,24</u>	<u>21.539.174,18</u>

## B. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	Geschäftsjahr 2018		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.770.708,56		5.635.292,71
b) aus Betreuungstätigkeit	1.653,82		51.653,82
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>10.964,66</u>		<u>11.700,40</u>
		5.783.327,04	5.698.646,93
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		73.393,00	-79.765,56
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		192.740,00	129.450,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		235.353,46	88.030,01
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.517.991,25</u>	<u>2.648.410,65</u>
<b>6. Rohergebnis</b>		3.766.822,25	3.187.950,73
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	724.869,72		698.329,82
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>193.245,70</u>		<u>172.857,89</u>
davon für Altersversorgung:		918.115,42	871.187,71
2018: 41.937,78 € / 2017: 23.221,03 €			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		690.249,07	764.648,99
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		293.940,00	241.834,11
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		3.822,84	9.954,23
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.424,90	4.627,89
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		97.577,53	108.182,80
davon aus Aufzinsung:			
2018: 14.413,00 € / 2017: 15.707,00 €			
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>4.965,85</u>	<u>9.660,16</u>
14. Ergebnis nach Steuern		1.768.222,12	1.207.019,08
15. Sonstige Steuern		<u>122.711,44</u>	<u>122.863,60</u>
<b>16. Jahresüberschuss</b>		1.645.510,68	1.084.155,48
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		990.000,00	910.000,00
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<u>655.510,68</u>	<u>174.155,48</u>

## C. Anhang zum Jahresabschluss 2018

---

### 1. Allgemeine Angaben

Die Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG hat ihren Sitz in Lippstadt und ist eingetragen unter GnR 304 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Paderborn. Sie ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB und nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der § 274a und 288 Abs. 1 HGB grundsätzlich in Anspruch.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG), den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich der verkürzten Darstellung der Entwicklung einzelner Posten des Anlagevermögens, der Rücklagen und der Verbindlichkeiten). Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 wurde beachtet. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang angeführt.



## 2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände	Entgeltlich von Dritten erworbene <b>immaterielle Vermögensgegenstände</b> werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer planmäßig linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden EDV-Programme mit Anschaffungskosten in Höhe von weniger als 150,00 €. Diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.								
Sachanlagen	<p>Die Bewertung des <b>Sachanlagevermögens</b> erfolgte zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die planmäßigen Abschreibungen. Außerplanmäßige Abschreibungen sind im Geschäftsjahr nicht angefallen. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen grundsätzlich folgende Nutzungsdauern zugrunde:</p> <table><tr><td>➤ Wohnbauten</td><td>50 – 80 Jahre</td></tr><tr><td>➤ Garagen</td><td>20 Jahre</td></tr><tr><td>➤ Fahrzeuge</td><td>5 Jahre</td></tr><tr><td>➤ Geschäftsausstattungen</td><td>2 - 5 Jahre</td></tr></table> <p>Bei umfassend sanierten Gebäuden werden seit dem Geschäftsjahr 2011 planmäßig linear 2 % der historischen Baukosten zuzüglich Nachaktivierungen abgeschrieben. Im Übrigen ist die Abschreibung unverändert nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer bemessen. Für Altbauten erfolgen die planmäßigen Abschreibungen auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 75 bis 80 Jahren; für den Neubaubesitz wurde von einer Nutzungsdauer von 50 und 60 Jahren ausgegangen.</p> <p>Die Herstellungskosten beinhalten neben den Fremdkosten angemessene Teile von Eigenleistungen. Bei den Eigenleistungen handelt es sich um Architekten- und Verwaltungsleistungen. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.</p> <p>Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten in Höhe von bis zu 410,00 € netto, die einer selbstständigen Nutzung fähig sind, werden im Zugangsjahr in voller Höhe als Aufwand erfasst.</p>	➤ Wohnbauten	50 – 80 Jahre	➤ Garagen	20 Jahre	➤ Fahrzeuge	5 Jahre	➤ Geschäftsausstattungen	2 - 5 Jahre
➤ Wohnbauten	50 – 80 Jahre								
➤ Garagen	20 Jahre								
➤ Fahrzeuge	5 Jahre								
➤ Geschäftsausstattungen	2 - 5 Jahre								
Finanzanlagen	Die <b>Finanzanlagen</b> werden zu Anschaffungskosten bewertet. Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Wertpapiere sind zu Anschaffungskosten oder den niedrigeren beizulegenden Werten zum Bilanzstichtag angesetzt.								
Umlaufvermögen	Im Umlaufvermögen sind die <b>Grundstücke ohne Bauten</b> zu Anschaffungskosten bilanziert.								

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten ausgewiesen. Sie sind unter Berücksichtigung eines Bewertungsabschlages von 31,0 T€ zu den voraussichtlich abrechenbaren Kosten bewertet. Die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen sind als erhaltene Anzahlungen passiviert.

In der Position **Andere Vorräte** sind der Materialbestand des Regiebetriebes und der Heizölbestand für 3 Verwaltungseinheiten enthalten. Die Bewertung erfolgt jeweils zu Anschaffungskosten.

Der Ansatz der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** erfolgt grundsätzlich zum Nennwert. Uneinbringliche bzw. zweifelhaft realisierbare Forderungen wurden abgeschrieben. Der Bewertungsabschlag auf Vermietungsforderungen ist im Geschäftsjahr mit 3,5 T€ bilanziert.

Die **Flüssigen Mittel** und Bausparguthaben sind zum Nennwert angesetzt.

#### Rückstellungen

Die **Rückstellungen** wurden entsprechend § 249 HGB gebildet. In den sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen für die gesetzliche Prüfung (29,1 T€), Urlaubsrückstände (16,7 T€) und den VGB-Beitrag (5,5 T€) enthalten.

Die Bewertung der **Pensionsrückstellungen** erfolgt nach dem anerkannten Anwartschaftsbarwertverfahren. Bei der Bewertung werden gemäß einem versicherungsmathematischen Gutachten künftige Rentenanpassungen von 1,5 % berücksichtigt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde gelegt. Die Rückstellungen werden mit einem Zinssatz von 3,21 % abgezinst und eine Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen. Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB zum 31.12.2018 beträgt 30,7 T€.

Die **sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

#### Verbindlichkeiten

Der Ansatz der **Verbindlichkeiten** erfolgt zum Erfüllungsbetrag.

### 3. Angaben zu Posten der Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist nachfolgend verkürzt dargestellt:

Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs-/Herstellungskosten am 01.01.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Zu-schreibungen €	Umbuchungen +/- €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2018 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	10.627,89	0,00	0,00			-8.306,89	2.321,00	3.543,00
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	44.728.153,05	95.259,68	0,00		6.221.685,05	-33.565.063,49	17.480.034,29	633.517,58
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	518.584,12	0,00	0,00			-508.964,46	9.619,66	0,00
Grundstücke ohne Bauten	304.256,91	0,00	0,00			0,00	304.256,91	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	80.322,85	0,00	0,00			0,00	80.322,85	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	412.727,50	109.429,49	-68.625,74			-299.453,25	154.078,00	53.188,49
Anlagen im Bau	4.475.076,03	1.746.609,02	0,00		-6.221.685,05	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
	50.519.120,46	1.951.298,19	-68.625,74		-6.221.685,05 6.221.685,05	-34.373.481,20	18.028.311,71	686.706,07
<b>Finanzanlagen</b>								
Wertpapiere des Anlagevermögens	170.882,60	3.089,74	0,00	1.778,93		-4.410,41	169.561,93	0,00
Andere Finanzanlagen	550,00	0,00	0,00			0,00	550,00	0,00
	171.432,60	3.089,74	0,00	1.778,93		-4.410,41	170.111,93	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>50.701.180,95</b>	<b>1.954.387,93</b>	<b>-68.625,74</b>	<b>1.778,93</b>	<b>6.221.685,05</b>	<b>-34.386.198,50</b>	<b>18.200.744,64</b>	<b>690.249,07</b>

Unfertige Leistungen

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind 1.388,1 T€ (im Vorjahr: 1.314,7 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

In dem Posten **Sonstige Vermögensgegenstände** sind keine Beträge großen Umfanges enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Fristigkeiten von Forderungen betragen:

	2018		2017	
	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €
Forderungen aus Vermietung	10.322,62	0,00	17.393,63	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	175,91	0,00	2.173,16	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	85.370,69	0,00	51.389,30	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>95.869,22</b>	<b>0,00</b>	<b>70.956,09</b>	<b>0,00</b>

Folgende Entwicklung der Rückstellungen hat sich ergeben:

	Bilanzwert 01.01.2018 €	Zuführung 2018 €	Entnahme / Auflösung 2018	Bilanzwert 31.12.2018 €
	Pensionsrückstellung bewertet nach § 253 Abs. 2 n. F. HGB	409.559,00	53.142,00	36.396,00
Steuerrückstellung	4.403,17	0,00	4.403,17	0,00
Sonstige Rückstellungen (gesetzliche Prüfung, Urlaubsrückstände und VBG)	63.340,00	44.220,00	56.240,00	51.320,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>477.302,17</b>	<b>97.362,00</b>	<b>97.039,17</b>	<b>477.625,00</b>

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Restlaufzeit				Art der Sicherung *) €
		unter 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr	1-5 Jahre €	über 5 Jahre €	
gegenüber Kreditinstituten	5.367.551,65 (6.101.150,84)	376.804,38 (517.500,25)	4.990.747,27 (5.583.650,59)	1.027.251,16 (1.501.026,17)	3.963.496,11 (4.082.624,42)	5.367.551,65 GPR (6.101.150,84) GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 (9.027,45)	0,00 (4.513,68)	0,00 (4.513,77)	0,00 (4.513,77)	0,00 (0,00)	0,00 GPR (9.027,45) GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.595.692,07 (1.573.088,77)	1.595.692,07 (1.573.088,77)				
aus Vermietung	61.699,29 (74.583,70)	61.699,29 (74.583,70)				
aus Lieferungen und Leistungen	358.936,60 (240.807,42)	358.936,60 (240.807,42)				
Sonstige	8.110,34 (28.219,66)	8.110,34 (28.219,66)				
Gesamtbetrag	7.391.989,95 (8.026.877,84)	2.401.242,68 (2.438.713,48)	4.990.747,27 (5.588.164,36)	1.027.251,16 (1.505.539,94)	3.963.496,11 (4.082.624,42)	5.367.551,65 GPR (6.110.178,29) GPR

\*) Art der Sicherung: GPR=Grundpfandrechte

#### 4. Angaben zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Bereiche:

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Sollmieten	
	(abzügl. 159.410,44 € Erlösschmälerungen)	4.453.090,22 €
	Gebühren und Umlagen	
	(abzügl. 32.075,08 € Erlösschmälerungen)	1.317.618,34 €
		<u>5.770.708,56 €</u>
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	Verwaltungsbetreuung BWG Wadersloh eG	0,00 €
	Verwaltung ETW Reichenbacher Straße	531,10 €
	Verwaltung ETW St.-Hedwig-Straße	1.122,72 €
		<u>1.653,82 €</u>
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	Einspeisung aus BHKW	2.758,39 €
	Erbbauszinsen	8.206,27 €
		<u>10.964,66 €</u>

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind folgende Erträge enthalten:

- Auflösung von Rückstellungen	0,00 €
- Eingänge aus abgeschr. Mietforderungen	3.852,00 €
- Ausbuchung von Verbindlichkeiten	67.736,64 €
- Erstattung von Krankenkassen	20.841,23 €
- Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögensgegenständen	14.770,00 €
- Versicherungsentschädigungen	121.214,54 €
- Eintrittsgelder	1.480,00 €
- alle übrigen	5.459,05 €
	<u>235.353,46 €</u>

Darüber hinaus setzen sich weitere Position der Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt zusammen:

<b>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>	- Betriebskosten	1.284.790,73 €
	- Instandhaltungskosten	1.190.189,61 €
	- Erbbauzinsen	32.522,38 €
	- Vertriebskosten Vermietung u. a.	10.488,53 €
		<u>2.517.991,25 €</u>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	- sächliche Verwaltungskosten des Betriebes	173.883,10 €
	- sächliche Verwaltungskosten des Unternehmens	102.078,69 €
	- freiwillige soziale Aufwendungen	2.442,70 €
	- Abschreibungen auf Mietforderungen	8.710,67 €
	- Abschlussgebühr Bausparvertrag	5.000,00 €
	- Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	1.381,59 €
	- Kosten f. Löschungsbewilligungen	443,25 €
		<u>293.940,00 €</u>
<b>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	- aus Wertpapieren	3.795,34 €
	- aus anderen Finanzanlagen	27,50 €
		<u>3.822,84 €</u>
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	- Festgeldzinsen	0,00 €
	- Bausparzinsen	2.424,90 €
		<u>2.424,90 €</u>
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	- für Dauerfinanzierungsmittel	83.164,53 €
	- für Pensionsverpflichtungen	14.413,00 €
		<u>97.577,53 €</u>
<b>Sonstige Steuern</b>	- Grundsteuern	121.480,96 €
	- KFZ-Steuern	1.230,48 €
		<u>122.711,44 €</u>

## 5. Sonstige Angaben

Die Mitgliederanzahl entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Anzahl der	
	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2018	1.513	1.978
Zugang 2018	149	149
Abgang 2018	147	147
Ende 2018	1.515	1.980

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 618,09 € erhöht und betragen am Ende des Geschäftsjahres 591.601,04 €.

Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit Ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für laufende Baumaßnahmen des Anlagevermögens (Preußen-/ Möllerstraße in Lippstadt), fallen noch Herstellungskosten von rund. 300 T€ an. Dem stehen keine weiteren Kreditzusagen gegenüber.

Aufsichtsrat

Matthias Klinkott, Lippstadt  
 -Vorsitzender-

Manfred Gödde, Warstein  
 -stellv. Vorsitzender-

Dieter Kellner, Lippstadt  
 -Schriftführer-

Olga Martin, Lippstadt

Erwin Steins, Lippstadt

Thomas Assmann, Lippstadt

Alfons Strümper, Anröchte

Vorstand

Dipl.-Jur. Alexander Loyal, LL.M, Welver  
 - hauptamtlich –

Dipl.-Ing. Architekt Jürgen Sander, Erwitte  
 - nebenamtlich –



---

Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer	Im Jahr 2018 beschäftigte die Genossenschaft durchschnittlich 14 Mitarbeiter, davon  7 kaufm. Angestellte (einschließlich 2 Teilzeitbeschäftigte), 7 gewerbliche Arbeitnehmer  Darüber hinaus waren zwei geringfügig beschäftigte Arbeitnehmer für unsere Genossenschaft tätig.
Prüfungsverband	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

## 6. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahrs eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ereignet.

## 7. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.645.510,68 € ab. Gemäß §§ 40 Abs. 2, 28 Abs. 1 lit. k) der Satzung und des Aufsichtsratsbeschlusses vom 08.04.2019 wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 170.000,00 € in die gesetzliche Rücklage, sowie 820.000,00 € in andere Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, die Bilanz unter Billigung der Vorwegweisung festzustellen und den Bilanzgewinn in Höhe von 655.510,68 € wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung einer Dividende von 4 %	23.543,31 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	631.967,37 €
	<u>655.510,68 €</u>

Lippstadt, 18. Juni 2019

Dipl.-Jur. Alexander Loyal, LL.M.

Dipl.-Ing. Architekt Jürgen Sander

Vorstand

**Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG**



**Notizen:**