

TEIL A

Allgemeiner Bericht

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

Genossenschaftsregisterdaten

Eintragung in das Genossenschaftsregister am 16. Oktober 1900 unter der Nr. 118
in Lippstadt
Fortführung unter der Nr. 304 in Paderborn

Fusionen

1975: mit der Gemeinnützigen Wohnstättengenossenschaft Eickelborn eG

1978: der Gemeinnützigen Wohnstättengenossenschaft Warstein eG

Geschäftsanteil

300,00 €

Prüfungsverband

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

Mitgliedschaften und Beteiligungen

- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Ostwestfalen
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Südwestfalen
- Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V., Regionalverband Ostwestfalen
- Lippstädter Standortforum e.V., Lippstadt
- Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
- Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
- Volksbank Beckum-Lippstadt eG
- DZ Bank AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank

II. Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung im Jahr 2019 fand am 18. Juni 2019 statt. Es waren 156 stimmberechtigte Mitglieder und zahlreiche Gäste anwesend.

Die Beschlüsse über die Feststellung des Jahresergebnisses 2018 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 Frau Olga Martin und Herr Alfons Strümper aus. Die Ausgeschiedenen wurden aus der Mitgliederversammlung zur Wiederwahl vorgeschlagen und für weitere drei Jahre wiedergewählt. Zudem wurde Herr Roland Brehler aus Lippstadt neu in den Aufsichtsrat gewählt.

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

Roland Brehler, Lippstadt (seit 18.06.2019)

Vorstand

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

Dipl.-Ing. Architekt Jürgen Sander, Erwitte
-nebenamtlich- (bis 31.12.2019)

Dipl.-Ing. Architektin Ulrike Bußmann, Lippstadt
-nebenamtlich- (seit 01.01.2020)

III. Bericht über das Geschäftsjahr

1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Weltwirtschaft kühlte sich 2019 weiter ab und folgte damit der Entwicklung seit Herbst 2018. Der Welthandel schrumpfte im vergangenen Jahr um 0,8 %. Insbesondere der internationale Warenhandel war rückläufig. Der Rückgang des Welthandels und der sich ebenso eingestellte Abschwung im verarbeitenden Gewerbe dürften in erster Linie auf handelspolitische Konflikte in den USA zurückzuführen sein. Dieser Konflikt betrifft insbesondere den Im- und Export der USA und Chinas.

Private Haushalte profitierten jedoch von stärkeren Lohnerhöhungen und guten Arbeitsmarktbedingungen. Eine rasche und starke Belebung wird nicht erwartet. Vielmehr prognostizieren die Wirtschaftsinstitute für 2020 nur einen Zuschlag von 0,7 %. Im Jahr 2021 wird ein Wachstum in Höhe von 2,4 % erwartet.

Der internationale Konflikt zwischen den USA und China sowie die Unsicherheit über die Einführung weiterer Zölle schwächten den Außenhandel und dämpften die Investitionsbereitschaft in der Eurozone. Der bevorstehende Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Union war ebenfalls ein wichtiger Unsicherheitsfaktor für die Wirtschaft. Die gesamtwirtschaftliche Produktion im Euroraum stieg im ersten Halbjahr 2019 nur moderat an. Sie lag im ersten Quartal bei 0,4 % und im zweiten Quartal bei 0,2 %. Damit hat sich die eher verhaltene Expansion des Vorjahres fortgesetzt.

Die deutsche Wirtschaft wuchs 2019 zum zehnten Mal in Folge und verzeichnete damit die längste Wachstumsphase im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren. Zur Jahresmitte ist die deutsche Wirtschaft nur knapp an einer rechnerischen Rezession vorbeigekommen. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Durchschnitt um 0,6 % über dem Vorjahreswert. In den vergangenen zwei Jahren stieg das Bruttoinlandsprodukt um 2,5 % (2017) bzw. um 1,5% (2018).

2. Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft

Die Bauindustrie boomt immer noch und expandiert erheblich. Das Baugewerbe verzeichnete in 2019 insgesamt ein Plus von 4,0 %. Es hat damit trotz vielfach beklagten Kapazitätsengpässen und Fachkräftemangel, so stark zulegt wie seit fünf Jahren nicht mehr.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die in 2019 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erwirtschaftete, konnte ihre Bruttowertschöpfung um 1,4 % deutlich steigern. Im Jahr 2018 wuchs sie lediglich um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 4,0 %, während der Nichtwohnungsbau um 3,5% zunahm. Nach ersten Schätzungen wurden im Jahr 2019 Baugenehmigungen für rund 351.000 neue Wohnungen erteilt. Die Anzahl der Genehmigungen lag demzufolge um 1,3 % höher als im Vorjahr.

3. Regionale Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft

Aufgrund der anhaltend hohen regionalen Nachfrage nach Bauleistungen wurde nach eigenen Angaben auch das Handwerk im Jahr 2019 stark ausgelastet. Dies führte in verschiedenen Fällen zu Verzögerungen und erhöhten Baukosten.

Die Situation auf dem regionalen Wohnungsmarkt hat sich im Vergleich zu 2018 kaum verändert. Insbesondere in Lippstadt steht der durch Neubauprojekte bedingten Zunahme der Wohnungsanzahl nach wie vor eine große Zahl von Wohnungssuchen gegenüber. Ein angespannter Wohnungsmarkt führt in der Regel zu einem Anstieg der Nettomieten. Dementsprechend weisen die Mietspiegel 2019, die für unseren Wohnungsbestand gelten, im Vergleich zum Jahr 2017 durchschnittlich rd. 6,5 % höhere Mietspiegelmittelwerte aus.

4. Mitgliederentwicklung

Die Mitgliederanzahl entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anzahl 01.01.2019	1.515	1.980
Zugänge 2019	129	129
Abgänge 2019	137	143
Anzahl 31.12.2019	1.507	1.966

5. Wohnungs- und Grundstücksbestand

Am 31.12.2019 verfügte unsere Genossenschaft über einen Bestand von 269 Häusern mit 1334 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten sowie 216 Garagen und Einstellplätze.

Die Flächen der bebauten Grundstücke unserer Genossenschaft betragen zum Jahresende 2019 insgesamt 214.069 qm. Hinzu kamen 7.179 qm Fläche unbebauter Grundstücke. Die Grundstücksfläche verteilt sich auf die einzelnen Städte und Gemeinden wie folgt:

	Bebaut in qm	Unbebaut in qm
Lippstadt	151.931	3.013
Warstein	29.268	3.621
Erwitte	6.072	545
Anröchte	2.256	
Geseke	15.294	
Rüthen	9.248	

Hinzu kommen 6.006 m² Wiesenfläche an der Kestingstraße in Lippstadt von der wir erwarten, dass sie mittelfristig als Bauland ausgewiesen wird.

6. Personalentwicklung und Büroorganisation

Neben den beiden Vorstandsmitgliedern waren zum 31.12.2019 bei unserer Genossenschaft 13 Mitarbeiter/innen beschäftigt. Davon kehrte eine Mitarbeiterin im September 2019 aus der Elternzeit zurück und eine Mitarbeiterin wurde nach Ablauf des befristeten Arbeitsvertrages ab Juni

2019 in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis übernommen. Zudem waren am 31.12.2019 zwei geringfügige Beschäftigte Arbeitnehmer angestellt.

Der Geschäftsbetrieb wird über ein EDV-Netzwerk mit neun Personalcomputern und vier Tablet-PCs abgewickelt. Davon waren 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 Wowiport (ehemals: Axera) von der Dr. Klein Digital AG (ehemals: Haufe-Fio) im Einsatz.

Für den Umgang mit Kunden und Geschäftspartnern besteht eine Verhaltensrichtlinie, deren Ziel insbesondere die Vermeidung von Korruption und Interessenkonflikten ist.

7. Datenschutz und IT-Sicherheit

Die Einhaltung der Datenschutzbestimmungen spielt für uns eine wichtige Rolle. Im Jahr 2019 haben wir unsere bestehenden Mechanismen im Rahmen eines Audits mit unserem externen Datenschutz- und IT-Sicherheitsbeauftragtem, Herrn Lars Christiansen aus Lemgo, besprochen und abgestimmt. Zu den Datenschutz-Mechanismen gehört u.a. auch die Verpflichtung unserer Mitarbeiter, die internen Datenschutz- und IT-Richtlinien einzuhalten.

8. Umweltschutz

Wie in den Vorjahren wurde bei der Planung unserer Maßnahmen im Jahr 2019 ein Augenmerk auch auf Umweltthemen gelegt. Diese fanden sowohl in energieeinsparenden Maßnahmen, z. B. Einbau neuer Heizungsanlagen, als auch bei der Gestaltung und Pflege der Wohnumfelder Berücksichtigung. Darüber hinaus haben wir uns finanziell an verschiedenen Umweltprojekten, z. B. zur Baumanpflanzung oder zur Schaffung von Insektenlebensräumen, beteiligt.

9. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, die Bilanz unter Billigung der Vorwegzuweisung festzustellen und den Bilanzgewinn des Jahres 2019 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4%	23.458,94 €
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	571.713,72 €
Bilanzgewinn	595.172,66 €

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

Lippstadt, 19. Juni 2020

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

gez. Dipl.-Ing. Architektin Ulrike Bußmann

Vorstand

Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG

Teil B

Bericht des Aufsichtsrates

Das Genossenschaftsgesetz und unsere Satzung bestimmen die Aufgaben, die der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr zu erfüllen hat. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Aufsichtsrat die ihm zugewiesenen Aufgaben umfassend wahrgenommen. Er hat die Geschäftsführung des Vorstandes überwacht und beratend begleitet. In regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen hat der Vorstand die Mitglieder des Aufsichtsrates umfangreich und zeitnah über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft sowie die Geschäftspolitik, insbesondere die Finanz-, Investitions- und Personalsituation, unterrichtet. Dabei wurden die Kontroll- und Überwachungsaufgaben des Aufsichtsrates durch schriftliche und mündliche Berichte sowie durch veranschaulichende grafische Aufbereitungen seitens des Vorstandes unterstützt.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden insgesamt zwölf Sitzungen durchgeführt, sowohl als gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, als Sitzung des Aufsichtsrats ohne Vorstand und auch als Sitzungen des Rechnungsprüfungsausschusses.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. in Düsseldorf hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss und Lagebericht 2018 entsprechend des § 53 GenG geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde durch den Verbandsprüfer in der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes am 02. März 2020 vorgetragen und erörtert.

In der gemeinsamen Sitzung am 04. Juni 2020 wurde über den Jahresabschluss und Lagebericht 2019 sowie den Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes beraten. Nach den abschließenden Feststellungen des Aufsichtsrates sind keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 zu erheben.

Die Durchführung der Prüfung des Geschäftsjahres 2019 wird von dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. vorgenommen und voraussichtlich im IV. Quartal 2020 stattfinden.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Lagebericht des Vorstandes sowie den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 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 2019 stimmt der Aufsichtsrat zu.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Jahr 2019 geleistete erfolgreiche Arbeit.

Lippstadt, 04. Juni 2020

gez. Matthias Klinkott

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG

Teil C

Lagebericht

I. Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG sind die Errichtung, der Erwerb, die Veräußerung und die Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerberäume in allen Rechts- und Nutzungsformen. Die Genossenschaft wurde im Jahr 1900 gegründet und hat ihren Sitz in Lippstadt, Deutschland. Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern in den Städten Lippstadt, Warstein, Erwitte, Anröchte, Geseke und Rüthen.

II. Geschäftsverlauf

1. Rahmenbedingungen

Die Städte und Gemeinden, in denen die Bau- und Wohnungsgenossenschaft ihren Wohnungsbestand hat, unterscheiden sich in Ihrer Größe und Entwicklung der Einwohnerzahlen.

	31.12.2018 (in Personen)	31.12.19 (in Personen)	Veränderung (in %)
Lippstadt	67.901	72.143	+6,2
Erwitte	16.045	16.694	+4,0
Anröchte	11.066	11.037	-0,6
Warstein	24.842	23.791	-4,2
Rüthen	10.895	10.981	+0,7
Geseke	22.018	22.074	+0,2

Das statistische Landesamt von Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) hat für Kommunen in NRW eine Modellrechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum 2018-2040 erstellt. Danach ist zu erwarten, dass bis zum Jahr 2040 die Einwohnerzahlen der Stadt Lippstadt um ca. 2,2 % wachsen, der Stadt Warstein um ca. 16,0 % schrumpfen, der Stadt Erwitte um ca. 3,9 % schrumpfen, der Gemeinde Anröchte um ca. 10,8 % schrumpfen, der Stadt Geseke um ca. 2,0 % schrumpfen und der Stadt Rüthen um ca. 12,0 % wachsen werden.

2. Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2019 stellt sich wie folgt dar:

	Wohnungen	Garagen / Einstellplätze	gewerblich ge- nutzte Einheiten	Häuser
Bestand am 31.12.2018	1.335	217	3	265
Zugang 2019	-	-	-	5
Abgang 2019	1	1	-	1

Geschäftsbericht 2019

Bestand am 31.12.2019	1.334	216	3	269
-----------------------	-------	-----	---	-----

Die Veränderung des Bestandes ergab sich durch den Verkauf des Objekts Möhnetal 5 in Brilon-Scharfenberg sowie eine mit dem Prüfungsverband abgestimmte Korrektur im Rahmen der Umstellung des ERP-Systems zum 01.01.2019.

Die Verteilung des Bestandes am 31.12.2019 auf die Städte und Gemeinden zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen / Einstellplätze	gewerbliche Einheiten	Häuser
Lippstadt	1.006	172	3	201
Warstein	137	31	-	26
Erwitte	31	6	-	7
Anröchte	14	-	-	3
Geseke	98	3	-	21
Rüthen	48	4	-	11

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2019 insgesamt 40 öffentlich geförderte Wohnungen. Davon liegen 30 Wohnungen in Lippstadt und 10 Wohnungen in Geseke.

3. Neubautätigkeit

Für Arbeiten an den Häusern Preußenstraße 8 und Möllerstraße 24 in Lippstadt, mit deren Errichtung im Jahr 2016 begonnen worden ist, sind im Jahr 2019 inklusive der aktivierten Eigenleistungen insgesamt 231,0 T€ angefallen. Die aktivierten Herstellungskosten für beide Häuser belaufen sich am 31.12.2019 auf insgesamt 5.793,5 T€.

4. Modernisierung / Instandhaltung

Für Modernisierung und Instandhaltungen sind im Jahr 2019 insgesamt 1.554,5 T€ investiert worden. Gegenüber dem Vorjahr wurden 269,0 T€ mehr ausgegeben. Die Investitionen sind insbesondere für Maßnahmen an der Lippstädter Str. 11 in Erwitte, Freigrafenstraße 10 in Erwitte und Wohnungsmodernisierungen nach Wohnungswechsel angefallen.

5. Vermietung

Am 31.12.2019 standen 28 Wohnungen leer. Dies sind 8 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Die Gründe für den Leerstand stellen sich wie folgt dar:

	Wohnungen
Strategiebedingt	2
Maßnahmenbedingt	9
Vermietungsbedingt	17

Im Jahr 2019 erfolgten 132 Wohnungskündigungen, dies sind 2 Kündigungen weniger als im Vorjahr. Die Kündigungsquote hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 % verringert.

Je Quadratmeter Wohnfläche lagen die Nettokaltmieten zum Jahresende 2019 durchschnittlich bei 4,96 €/m² und die kalten Betriebskosten durchschnittlich bei 1,18 €/m².

Die Nettokaltmieten und die kalten Betriebskosten haben sich in den letzten 3 Jahren wie folgt entwickelt:

	2019 (in €/m ²)	2018 (in €/m ²)	2017 (in €/m ²)
Nettokaltmiete	4,96	4,86	4,78
Kalte Betriebskosten	1,18	1,10	1,22

Die Veränderung der Nettokaltmieten beruht insbesondere auf Anpassungen der Miete bei Wiedervermietungen, Mieterhöhungen sowie der ganzjährigen Auswirkung der Erstvermietung der Wohnungen in den Häusern der Preußenstraße 8 und Möllerstraße 24 in Lippstadt.

6. Betreuungstätigkeit für Dritte

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

III. Darstellung der Lage

1. Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	2019 (in T€)	2018 (in T€)	Veränderung (in T€)
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderungen)	6.017,5	5.844,1	173,4
Betreuung und andere Lieferungen und Leistungen	10,8	12,6	-1,8
Aktivierte Eigenleistungen	45,2	192,7	-147,5
<i>Gesamtleistungen</i>	<i>6.073,5</i>	<i>6.049,4</i>	<i>24,1</i>
Sonstige betriebliche Erträge	140,4	235,4	-95,0
Betriebsleistung	6.213,9	6.284,8	-70,9
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-2.664,8	-2.518,0	-146,8
Personalaufwand	-844,4	-918,1	73,7
Abschreibungen (planmäßig)	-629,9	-690,2	60,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-360,5	-293,9	-66,6
Abschreibung auf Finanzanlagen	0,0	0,00	0,0

Geschäftsbericht 2019

Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-83,9	-97,6	13,7
Steuern	-132,2	-127,7	-4,5

Aufwendungen für die Betriebsleistung	-4.715,7	-4.645,5	-70,2
Betriebsergebnis	1.498,2	1.639,3	-141,1
Zinsen und ähnliche Erträge	2,8	2,4	0,4
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	4,2	3,8	0,4
Jahresüberschuss	1.505,2	1.645,5	-140,3

Zu dem Jahresergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2019 (in T€)	2018 (in T€)	Veränderung (in T€)
Hausbewirtschaftung	1.428,6	1.555,2	-126,6
Sonstiger Geschäftsbereich	74,7	28,2	46,5
Betreuungstätigkeit	-0,7	-0,4	-0,3
Finanzbereich	-6,1	-9,9	3,8
Neutraler Geschäftsbereich	12,8	77,4	-64,6
Ergebnis vor Steuern	1.509,3	1.650,5	-141,2
Ertragssteuern	-4,1	-5,0	0,9
Jahresüberschuss	1.505,2	1.645,5	-140,3

Die Minderung des Ergebnisses im Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus höheren Instandhaltungsausgaben.

Der Jahresüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahr um 140,3 T€ auf 1.505,2 T€ vermindert und das prognostizierte Jahresergebnis damit übertroffen.

2. Vermögenslage

In der nachfolgenden Übersicht zur Vermögensstruktur sind die einzelnen Posten der Bilanz nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

	2019 (in T€)	%	2018 (in T€)	%	Veränderung (in T€)
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,8	0,0	2,3	0,0	-1,5
Sachanlagen	17.716,3	77,3	18.028,4	80,1	-312,1
Finanzanlagen	173,5	0,8	170,1	0,8	+3,4

Geschäftsbericht 2019

<i>Kurzfristig</i>					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.435,0	6,3	1.412,1	6,3	+22,9
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	46,9	0,2	95,9	0,4	-49,0
Flüssige Mittel und Bauspar-guthaben	3.515,0	15,4	2.777,2	12,4	+737,8
Bilanzsumme – Gesamtver-mögen	22.887,5	100,0	22.486,0	100,0	+401,5
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
<i>Langfristig</i>					
Geschäftsguthaben verblei-bender Mitglieder	586,2	2,6	591,6	2,6	-5,4
Rücklagen	14.870,7	64,9	13.328,7	59,3	+1.542,0
Bilanzgewinn (ohne Divi-dende)	571,6	2,5	630,3	2,8	-58,7
<i>Kurzfristig</i>					
Geschäftsguthaben ausge-schiedener Mitglieder und Dividende	62,5	0,3	65,7	0,3	-3,2
Fremdkapital					
<i>Langfristig</i>					
Pensionsrückstellungen	434,6	1,9	426,3	1,9	+8,3
Verbindlichkeiten aus Dau-erfinanzierung	4.506,1	19,7	5.367,6	23,9	-861,5
<i>Kurzfristig</i>					
Übrige Rückstellungen	68,6	0,3	51,3	0,2	+17,3
Erhaltene Anzahlungen	1.619,3	7,1	1.595,7	7,1	+23,6
Übrige Verbindlichkeiten	167,9	0,7	428,8	1,9	-260,9
Bilanzsumme - Gesamtkapi-tal	22.887,5	100,0	22.486,0	100,0	+401,5

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 401,5 T€ auf einen Wert in Höhe von 22.887,5 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Zugängen in Höhe von 316,4 T€ planmäßige Abschreibungen in Höhe von 629,9 T€ gegenüber.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich mit 173,5 T€ um Wertpapiere.

Unter den unfertigen Leistungen mit 1.416,3 T€ werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitigem Sinken der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 5,4 T€ auf 586,2 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote zum 31.12.2019 auf 70,3 %. Dies ist gegenüber dem Vorjahr, in dem sie bei 64,8 % lag, eine Steigerung um 5,5 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung liegen bei 4.506,1 T€. Sie verminderten sich damit um 861,5 T€ gegenüber dem Vorjahr. Die Veränderung ist durch planmäßigen Tilgungen in Höhe von 402,8 T€ sowie vorzeitigen Rückzahlungen in Höhe von 458,7 T€ bedingt.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 107,2 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

3. Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2019 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2019 (in T€)	2018 (in T€)	Veränderung (in T€)
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	17.890,5	18.200,7	-310,2
Finanzierungsmittel	20.969,2	20.344,5	+624,7
Überdeckung	3.078,7	2.143,8	+934,9
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand Flüssige Mittel und Bau- sparguthaben	3.515,0	2.777,2	+737,8
Übrige kurzfristig realisier- bare Vermögensgegen- stände	1.481,9	1.508,0	-26,1
Kurzfristige Verpflichtungen	1.918,3	2.141,4	-223,1
Stichtagsliquidität	3.078,7	2.143,8	+934,9

Die in der Bilanz zum 31.12.2019 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Die Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2019 gegeben.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Genossenschaft im Vergleich zum Vorjahr:

	2019 (in T€)	2018 (in T€)
Jahresüberschuss	1.505,2	1.645,5
Abschreibung/ Zuschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	629,9	688,5
Veränderung langfristiger Rückstellungen	8,3	16,7
= Cashflow	2.143,4	2.350,7
Gewinn(-)/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-64,4	-14,8
Zunahme(-)/Abnahme sonstiger Aktiva	26,1	-96,0
Zunahme/Abnahme(-) sonstiger Passiva	-221,5	51,7
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.883,6	2.291,7
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	64,5	14,8
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-319,9	-1.954,4
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-255,4	-1.939,6
Einzahlungen aus Valutierung von Darlehn	0,00	0,00
Veränderung der Geschäftsguthaben	-5,4	0,6
Planmäßige Tilgungen	-402,8	-469,8
Darlehnsrückzahlungen	-458,7	-272,8
Auszahlungen für Dividenden	-23,5	-25,2
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-890,4	-767,2
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	737,8	-415,1
+ Finanzmittelbestand am 01.01.	2.777,2	3.192,4
= Finanzmittelbestand am 31.12.	3.515,0	2.777,2

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den beiden Vorjahren wie folgt dar:

	in	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote	%	70,3	64,8	60,2
Eigenkapitalrentabilität	%	9,4	11,3	8,3
Gesamtkapitalrentabilität	%	6,9	7,8	5,5
Cashflow	T€	2.143,4	2.350,7	1.853,3
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag	€ p.m./m ²	4,96	4,86	4,78

Durchschnittliche Instandhaltungskosten (Fremdkosten)	€ p.a./m ²	16,69	15,28	18,42
Durchschnittliche Verwaltungskosten	€ p.a./WE	546,45	497,91	396,63
Fluktuationsquote	%	9,9	10,0	9,6
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	2,1	2,7	2,2

IV. Risiko- und Chancenbericht

1. Risiken der künftigen Entwicklung

a) Risikomanagement

Die Genossenschaft verfügt über ein Risikomanagement, das im Jahr 2016 zusammen mit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft DOMUS AG in Erfurt überarbeitet wurde.

Der Vorstand berichtet zudem regelmäßig im Rahmen gemeinsamer Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat an den Aufsichtsrat.

Zur Kontrolle interner Abläufe und zur Vermeidung von Korruption sowie Interessenkonflikten bestehen verschiedene Richtlinien. Diese betreffen insbesondere den Datenschutz, die IT-Sicherheit und den Umgang mit Mietern und Geschäftspartnern. Die Richtlinien werden regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst.

b) Risikoanalyse

Anfang 2020 hat sich das Coronavirus weltweit ausgebreitet und auch in Deutschland zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Geschwindigkeit der Entwicklung und die Neuartigkeit des Virus machen es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen. Eine Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage mit mehrjährigen Folgen ist jedoch wahrscheinlich. Dementsprechend ist mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist ein Anstieg der Mietausfälle denkbar.

Risiken, die den Bestand der Genossenschaft gefährden können, insbesondere aus den Bereichen Marktrisiko, Portfoliorisiko, Personalrisiko und Finanzrisiko bestehen nicht.

Bei der Betrachtung des Marktrisikos sind die aktuelle Situation und die prognostizierte Entwicklung des regionalen Wohnungsmarkts zu betrachten.

Gegenwärtig steht im Kreis Soest dem Angebot an vermietbaren Wohnungen eine Vielzahl an Nachfragen gegenüber, so dass sich kein Wohnungsüberhang ergibt.

Nach Prognosen von Information und Technik NRW (IT.NRW) wird die Zahl der Haushalte im Kreis Soest bis 2030 steigen. Danach zeigt sich eine differenzierte Entwicklung. Während für die Zahl der Haushalte mit 3 und mehr Personen eine Abnahme erwartet wird, wird prognostiziert, dass die Zahl der Haushalte mit 1 oder 2 Personen bis 2040 steigt. Da die Wohnungen der Genossenschaft eine Durchschnittsgröße von rd. 55,00 m² haben, eignen sich diese auch für 1-2-Personen-Haushalte. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass die Wohnungen der Genossenschaft auch zukünftig dem Markt entsprechen und nachgefragt werden.

Die Analyse der Portfoliorisiken berücksichtigt vor allem den technischen Zustand der Objekte sowie die Standortqualität.

Die Genossenschaft hat in den letzten 10 Jahren für objektbezogenen Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des technischen Zustands insgesamt 19,6 Mio.€, somit durchschnittlich 2,0 Mio.€/Jahr, investiert. Es ist beabsichtigt, auch weiterhin Investitionen in Höhe von rd. 2,0 Mio.€ für objektbezogenen Maßnahmen zu tätigen.

Zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit der Objekte erfolgen regelmäßige Vor-Ort-Kontrollen, die ab dem Jahr 2020 von einem Fachdienstleister übernommen werden. Die Kontrollen durch den Fachdienstleister werden durch regelmäßige Bestandsbegehungen durch Mitarbeiter der Genossenschaft ergänzt.

Die Begehungen der Mitarbeiter gewährleisten auch eine Bewertung des Wohnumfeldes der Objekte. Damit können rechtzeitig entsprechende Maßnahmen ergriffen werden, bevor Veränderungen des Wohnumfeldes negative Auswirkungen auf die Vermietbarkeit haben können. Auf Grundlage der genannten Maßnahmen und Instrumente werden die Portfoliorisiken insgesamt als gering eingeschätzt.

Bei der Betrachtung der Personalrisiken sind insbesondere die Altersstruktur und die Dauer der Betriebszugehörigkeit von großer Bedeutung.

Mit einem Altersdurchschnitt von rd. 45 Jahren verfügt die Genossenschaft über ein ausgewogenes Verhältnis von jungen und älteren Mitarbeitern. Das Ausscheiden mehrerer Mitarbeiter aus Altersgründen verbunden mit einer Problematik in Bezug auf die Neubesetzung der Stellen ist daher nicht erkennbar.

Die durchschnittliche Dauer der Betriebszugehörigkeit von rd. 16 Jahren verdeutlicht, dass die Mitarbeiter langjährig für die Genossenschaft tätig sind und sich keine Problematik aus der häufigen Neubesetzung von Stellen ergibt.

Für den Gesundheitsschutz können die Mitarbeiter die Leistungen eines arbeitsmedizinischen und sicherheitstechnischen Dienstleisters, der auch für die betriebsärztliche Versorgung zuständig ist, in Anspruch nehmen.

Auch wenn im technischen Bereich ein Personalbedarf besteht, der trotz intensiver Bemühungen im Jahr 2019 nicht gedeckt werden konnte, werden die Personalrisiken aufgrund des oben genannten Hintergrunds insgesamt als gering eingestuft.

Die Analyse der Finanzrisiken, die sich insbesondere aus einem Zinsänderungsrisiko und einem Risiko fehlender liquider Mittel ergeben können, zeigt keine erheblichen Risiken.

Die Summe der aufgenommenen Darlehen beläuft sich nominal auf 7.320,3 T€ (davon 1.820,3 T€ für öffentliche Darlehen). Die Restschuld der Darlehen belief sich am 31.12.2019 auf 4.506,1 T€ (davon 1.415,7 T€ für öffentliche Darlehen).

Die Darlehen ohne öffentliche Förderung haben eine durchschnittliche Restlaufzeit von 2,5 Jahren bei einer ebensolchen Restzinsbindung. Die bis zum Ende der Zinsbindung vorgenommenen Tilgungen führen dazu, dass die Zinsaufwendungen für die bestehenden Darlehen auch bei überdurchschnittlich steigenden Zinsen keinen bestandsgefährdenden Umfang annehmen werden.

Die Guthaben bei Banken und Bausparguthaben belaufen sich auf insgesamt 3.515,0 T€. Dementsprechend verfügt die Genossenschaft über ausreichend flüssige Mittel, um selbst bei ausbleibenden Zahlungen der Mieter die bestehenden monatlichen Betriebs- und Personalkosten in Höhe von rd. 97,6 T€ über einen Zeitraum von rd. 36 Monaten zu begleichen.

Auf Basis dieser Finanzsituation werden die Finanzrisiken insgesamt als sehr gering eingeschätzt.

2. Chancen der künftigen Entwicklung

Die künftige Entwicklung der Genossenschaft wird vorrangig von der Qualität und Marktfähigkeit des vermietbaren Wohnungsangebots bestimmt.

Die Genossenschaft wird auch in den kommenden Jahren eine nachhaltige und wertorientierte Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands, durch umfangreiche Investitionsprojekte vorantreiben. So können die Chancen eines sich wandelnden Wohnungsmarktes optimal genutzt werden. Chancen für die Genossenschaft werden auch zukünftig in einer nachfrageorientierten Vermietungssituation gesehen. Neben einer vorgesehenen Erweiterung des Wohnungsbestandes durch ein Neubauprojekt und dem im Jahr 2020 startenden Modernisierungspaket für die Häuser „Oststraße 23-23c“ und „Rixbecker Str. 47-47c“ in Lippstadt wird auch der übrige Immobilienbestand sukzessiv mit umfangreichen Investitionen weiterentwickelt.

Die Bedingungen an den Kapitalmärkten werden als Chance für eine weiterhin positive Unternehmensentwicklung gesehen. Zum einen konnten und können Darlehen mit einem höheren Zinssatz von mehr als 1,0 % durch zinsgünstigere Darlehen abgelöst werden. Zum anderen ermöglichen die Kapitalmarktbedingungen auch die zinsgünstige Finanzierung von geplanten Maßnahmen. Aus diesem Grund ist vorgesehen, für umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2020 KfW-Darlehen aufzunehmen.

V. Prognosebericht

Die Genossenschaft wird ihre Unternehmensziele unverändert verfolgen und die bisherige Unternehmensstrategie fortsetzen. Der Maßnahmenmix für unseren Gebäudebestand umfasst je nach Bedarf, neben Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, auch weitergehende Umbauaktivitäten sowie punktuellen Neubau. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit dieser Maßnahmen wird u.a. durch Investitionsrechnungen sowie ein maßnahmenbegleitendes Projektcontrolling sichergestellt. Auch Investitionsentscheidungen wurden und werden grundsätzlich nach dem Kriterium der Wirtschaftlichkeit beurteilt.

Besonderes Augenmerk gilt dabei den Bedürfnissen der Mieter und Mitglieder sowie der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Für das Jahr 2020 sind dementsprechend neben den Objekten „Oststraße 23-23c/Rixbecker Str. 47-47c“ in Lippstadt auch an den Objekten „Am Böbbing 27-31“, „Rosenstraße 22/23“ in Lippstadt Modernisierungen und Sanierungen geplant. Ebenso sind Investitionen für Instandhaltung der Wohnungen vorgesehen. Im Mittelpunkt der Maßnahmen steht dabei die qualitative und energetische Aufwertung des vorhandenen Wohnungsbestandes.

Die Unternehmensplanung der Genossenschaft sieht auch für die kommenden 5 Jahre Investitionen für Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung vor.

Darüber hinaus ist geplant, den Wohnungsbestand der Genossenschaft in den kommenden Jahren regelmäßig unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen Marktbedürfnisse durch Neubauten zu ergänzen.

Für das kommende Geschäftsjahr 2020 wird ein Überschuss in Höhe von rd. 1,3 Mio. € erwartet, der sich hauptsächlich durch Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ergibt.

Auch in den kommenden 5 Jahren wird ein Jahresüberschuss zwischen 1,1 und 1,3 Mio. € prognostiziert.

Neben den technischen Aktivitäten wird die Genossenschaft den angebotenen Service für die Mieter fortsetzen. Ziel der Genossenschaft ist es, die bereits vorhandenen Leistungen weiter zu optimieren und bei Bedarf das Angebot zur Zufriedenheit unserer Mieter zu erweitern.

Lippstadt, 19. Juni 2020

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

gez. Dipl.-Ing. Architektin Ulrike Bußmann

Vorstand

Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG

Teil D
Jahresabschluss 2019

Geschäftsbericht 2019

I. Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA	31. Dezember 2019		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		740,00	2.321,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.211.968,64		17.480.034,29
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.477,01		9.619,66
3. Grundstücke ohne Bauten	304.256,91		304.256,91
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	80.322,34		80.322,85
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>110.234,00</u>		<u>154.078,00</u>
		17.716.258,90	18.028.311,71
III. Finanzanlagen			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	172.996,13		169.561,93
2. Andere Finanzanlagen	<u>550,00</u>		<u>550,00</u>
		173.546,13	170.111,93
Anlagevermögen insgesamt		<u>17.890.545,03</u>	<u>18.200.744,64</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	2.149,57		2.149,57
2. Unfertige Leistungen	1.416.304,25		1.388.112,34
3. Andere Vorräte	<u>16.555,56</u>		<u>21.867,00</u>
		1.435.009,38	1.412.128,91
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	10.695,36		10.322,62
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	550,92		175,91
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>35.689,93</u>		<u>85.370,69</u>
		46.936,21	95.869,22
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.684.456,98		1.949.481,32
2. Bausparguthaben	<u>830.548,10</u>		<u>827.742,15</u>
		3.515.005,08	2.777.223,47
Umlaufvermögen insgesamt		<u>4.996.950,67</u>	<u>4.285.221,60</u>
Bilanzsumme		<u>22.887.495,70</u>	<u>22.485.966,24</u>

Geschäftsbericht 2019

PASSIVA	31. Dezember 2019		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	39.000,00		40.500,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>586.231,40</u>		<u>591.601,04</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2019: 3.568,60 € / 2018: 2.398,96 €		625.231,40	<u>632.101,04</u>
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.524.000,00		1.364.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2019: 160.000,00 € / 2018: 170.000,00 €			
2. Bauerneuerungsrücklage	2.351.942,65		2.351.942,65
3. Andere Ergebnismrücklagen	<u>10.994.764,29</u>		<u>9.612.796,92</u>
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2019: 750.000,00 € / 2018: 820.000,00 € davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 2019: 631.967,37 € / 2018: 148.983,83 €		14.870.706,94	13.328.739,57
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.505.172,66		1.645.510,68
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	<u>-910.000,00</u>		<u>-990.000,00</u>
		595.172,66	<u>655.510,68</u>
Eigenkapital insgesamt		<u>16.091.111,00</u>	<u>14.616.351,29</u>
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	434.589,00		426.305,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>68.600,00</u>		<u>51.320,00</u>
		503.189,00	477.625,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.506.050,89		5.367.551,65
2. Erhaltene Anzahlungen	1.619.293,49		1.595.692,07
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	52.624,50		61.699,29
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	107.193,65		358.936,60
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>8.033,17</u>		<u>8.110,34</u>
davon aus Steuern: 2019: 0,00 € / 2018: 79,24 €			
		6.293.195,70	7.391.989,95
Bilanzsumme		<u>22.887.495,70</u>	<u>22.485.966,24</u>

II. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

	Geschäftsjahr 2019		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.989.358,91		5.770.708,56
b) aus Betreuungstätigkeit	1.968,00		1.653,82
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>8.793,49</u>		<u>10.964,66</u>
		6.000.120,40	5.783.327,04
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		28.191,91	73.393,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		45.215,00	192.740,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		140.356,71	235.353,46
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.664.848,07</u>	<u>2.517.991,25</u>
6. Rohergebnis		3.549.035,95	3.766.822,25
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	658.622,39		724.869,72
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>185.766,58</u>		<u>193.245,70</u>
davon für Altersversorgung:		844.388,97	918.115,42
2019: 36.310,92 € / 2018: 41.937,78 €			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		629.914,11	690.249,07
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		360.459,92	293.940,00
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		4.156,06	3.822,84
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.825,15	2.424,90
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		19,81	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		83.861,29	97.577,53
davon aus Aufzinsung:			
2019: 13.091,00 € / 2018: 14.413,00 €			
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>4.080,61</u>	<u>4.965,85</u>
15. Ergebnis nach Steuern		1.633.292,45	1.768.222,12
16. Sonstige Steuern		<u>128.119,79</u>	<u>122.711,44</u>
17. Jahresüberschuss		1.505.172,66	1.645.510,68
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		910.000,00	990.000,00
19. Bilanzgewinn		<u><u>595.172,66</u></u>	<u><u>655.510,68</u></u>

Teil E

Anhang zum Jahresabschluss 2019

I. 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, 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.

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich von Dritten erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** 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.

2. Sachanlagen

Die Bewertung des **Sachanlagevermögens** 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:

- Wohnbauten 50 – 80 Jahre
- Garagen 20 Jahre
- Fahrzeuge 5 Jahre
- Geschäftsausstattungen 2 - 5 Jahre

Bei umfassend sanierten Gebäuden werden seit dem Geschäftsjahr 2011 planmäßig linear 2,0 % 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.

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.

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.

3. Finanzanlagen

Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten bewertet. Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Wertpapiere sind zu Anschaffungskosten oder den niedrigeren beizulegenden Werten um Bilanzstichtag angesetzt.

4. Umlaufvermögen

Im Umlaufvermögen sind die **Grundstücke ohne Bauten** 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 2 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 6,5 T€ bilanziert.

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

5. Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden entsprechend § 249 HGB gebildet. In den sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen für die gesetzliche Prüfung (44,5 T€), Urlaubsrückstände (18,9 T€) und den VGB-Beitrag (5,2 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 1,97 % abgezinst und eine Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen. Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB zum 31.12.2019 beträgt 25,3 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.

6. Verbindlichkeiten

Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgt zum Erfüllungsbetrag.

III. Angaben zu Posten der Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

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

Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs-/Herstellungskosten am 01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Zuschreibungen €	Umbuchungen +/- €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2019 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	10.627,89	0,00	0,00			-9.887,89	740,00	1.581,00
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	51.045.097,78	306.798,87	0,00			-34.139.928,01	17.211.968,64	574.864,52
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	518.584,12	0,00	-10.023,15			-499.083,96	9.477,01	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	-0,51			0,00	80.322,34	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	453.531,25	9.624,59	-25.407,21			-327.514,63	110.234,00	53.468,59
	52.401.792,91	316.423,46	-35.430,87		0,00	-34.966.526,60	17.716.258,90	628.333,11
Finanzanlagen								
Wertpapiere des Anlagevermögens	173.972,34	3.422,96	0,00	31,05		-4.399,17	172.996,13	19,81
Andere Finanzanlagen	550,00	0,00	0,00			0,00	550,00	0,00
	174.522,34	3.422,96	0,00	31,05		-4.399,17	173.546,13	19,81
Anlagevermögen insgesamt	52.586.943,14	319.846,42	-35.430,87	31,05	0,00	-34.980.813,66	17.890.545,03	629.933,92

2. Unfertige Leistungen

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind 1.416,3 T€ (im Vorjahr: 1.388,1 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

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

4. Fristigkeiten von Forderungen

Die Fristigkeit von Forderungen ergibt sich am 31.12.2019 wie folgt:

Geschäftsbericht 2019

	2019		2018	
	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €
Forderungen aus Vermietung	10.695,36	0,00	10.322,62	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	550,92	0,00	175,91	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	35.689,93	0,00	85.370,69	0,00
Gesamtbetrag	46.936,21	0,00	95.869,22	0,00

7. Entwicklung der Rückstellungen

Folgende Entwicklung der Rückstellungen hat sich ergeben:

	Bilanzwert	Zuführung	Entnahme / Auflösung	Bilanzwert
	01.01.2019 €	2019 €	2019 €	31.12.2019 €
Pensionsrückstellung bewertet nach § 253 Abs. 2 n. F. HGB	426.305,00	45.843,88	37.559,88	434.589,00
Steuerrückstellung	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Rückstellungen (gesetzliche Prüfung, Urlaubsrückstände und VBG)	51.320,00	46.600,00	29.320,00	68.600,00
Gesamtbetrag	477.625,00	92.443,88	66.879,88	503.189,00

8. Aufgliederung der Verbindlichkeiten

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	4.506.050,89 (5.367.551,65)	405.660,21 (376.804,38)	4.100.390,68 (4.990.747,27)	687.034,39 (1.027.251,16)	3.413.356,29 (3.963.496,11)	4.506.050,89 GPR (5.367.551,65) GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.619.293,49 (1.595.692,07)	1.619.293,49 (1.595.692,07)				
aus Vermietung	52.624,50 (61.699,29)	52.624,50 (61.699,29)				
aus Lieferungen und Leistungen	107.193,65 (358.936,60)	107.193,65 (358.936,60)				
Sonstige	8.033,17 (8.110,34)	8.033,17 (8.110,34)				
Gesamtbetrag	6.293.195,70 (7.391.989,95)	2.192.805,02 (2.401.242,68)	4.100.390,68 (4.990.747,27)	687.034,39 (1.027.251,16)	3.413.356,29 (3.963.496,11)	4.506.050,89 GPR (5.367.551,65) GPR

*) Art der Sicherung: GPR=Grundpfandrechte

IV. Angaben zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

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

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Sollmieten	
	(abzügl. 123.712,35 € Erlösschmälerungen)	4.603.894,75 €
	Gebühren und Umlagen	
	(abzügl. 34.985,66 € Erlösschmälerungen)	<u>1.385.464,16 €</u>
		<u><u>5.989.358,91 €</u></u>
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	Verwaltung ETW Reichenbacher Straße	632,00 €
	Verwaltung ETW St.-Hedwig-Straße	<u>1.336,00 €</u>
		<u><u>1.968,00 €</u></u>
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	Einspeisung aus BHKW u.a.	494,53 €
	Erbbauzinsen	<u>8.298,96 €</u>
		<u><u>8.793,49 €</u></u>

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

- Auflösung von Rückstellungen	106,13 €
- Eingänge aus abgeschriebenen Mietforderungen	1.729,55 €
- Ausbuchung von Verbindlichkeiten	30.099,54 €
- Erstattung von Krankenkassen	16.530,68 €
- Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögensgegenständen	64.357,35 €
- Versicherungsentschädigungen	24.816,41 €
- Eintrittsgelder	1.190,00 €
- alle übrigen	1.527,05 €
	<u><u>140.356,71 €</u></u>

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

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- Betriebs- und Heizkosten	1.321.383,36 €
	- Instandhaltungskosten	1.298.865,26 €
	- Erbbauzinsen	33.443,44 €
	- Vertriebskosten Vermietung u. a.	<u>11.156,01 €</u>
		<u><u>2.664.848,07 €</u></u>

Sonstige betriebliche Aufwendungen	- Sächliche Verwaltungskosten des Betriebes	210.251,86 €
	- Sächliche Verwaltungskosten des Unternehmens	114.793,83 €
	- Freiwillige soziale Aufwendungen	3.065,82 €
	- Abschreibungen auf Mietforderungen	13.641,41 €
	- Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	14.340,55 €
	- Zuführung zu Wertberichtigungen	3.000,00 €
	- Kosten f. Löschungen u. a.	1.366,45 €
		<u>360.459,92 €</u>
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	- aus Wertpapieren	4.128,56 €
	- aus anderen Finanzanlagen	27,50 €
		<u>4.156,06 €</u>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	- Festgeldzinsen	0,00 €
	- Bausparzinsen	2.825,15 €
		<u>2.825,15 €</u>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- für Dauerfinanzierungsmittel	70.770,29 €
	- für Pensionsverpflichtungen	13.091,00 €
		<u>83.861,29 €</u>
Sonstige Steuern	- Grundsteuern	126.802,31 €
	- KFZ-Steuern	1.317,48 €
		<u>128.119,79 €</u>

V. Sonstige Angaben

Mitgliederanzahl

Die Mitgliederanzahl entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Anzahl der	
	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2019	1.515	1.980
Zugang 2019	129	129
Abgang 2019	137	143
Ende 2019	1.507	1.966

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 5.369,64 € gemindert und betragen am Ende des Geschäftsjahres 586.231,40 €.

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

Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer

Im Jahr 2019 beschäftigte die Genossenschaft neben den Vorstandsmitgliedern durchschnittlich 12 Mitarbeiter, davon 7 kaufm. Angestellte (einschließlich 3 Teilzeitbeschäftigte) und 7 gewerbliche Arbeitnehmer. Darüber hinaus waren zwei geringfügig beschäftigte Arbeitnehmer für die Genossenschaft tätig.

Prüfungsverband

Prüfungsverband ist der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstraße 29 in 40211 Düsseldorf.

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
 Roland Brehler, Lippstadt (seit 18.06.2019)

Vorstand

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

- hauptamtlich –

Dipl.-Ing. Architekt Jürgen Sander, Erwitte

- nebenamtlich – (bis 31.12.2019)

Dipl.-Ing. Architektin Ulrike Bußmann, Lippstadt

- nebenamtlich – (seit 01.01.2020)

VI. Nachtragsbericht

In Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist im Jahr 2020 mit einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Situation im Jahr 2020 zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeverlusten sowie Verzögerungen bei der Umsetzung von Modernisierungs- und Neubauvorhaben ergeben. Derzeit können diese Risiken hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und des liquiditäts- und ergebniswirksamen Ausmaßes noch nicht endgültig bewertet werden.

Weitere 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.

VII. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.505.172,66 € ab. Gemäß §§ 40 Abs. 2, 28 Abs. 1 lit. k) der Satzung und des Aufsichtsratsbeschlusses vom 04.06.2020 wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 160.000,00 € in die gesetzliche Rücklage, sowie 750.000,00 € in andere Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, die Bilanz unter Billigung der Vorwegzuweisung festzustellen und den Bilanzgewinn in Höhe von 595.172,66 € wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung einer Dividende von 4 %	23.458,94 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	571.713,72 €
	595.172,66 €

Lippstadt, 19. Juni 2020

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

gez. Dipl.-Ing. Architektin Ulrike Bußmann

Vorstand
Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG