

Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG

Bericht über das Geschäftsjahr 2021



Geschäftsstelle: Dusterweg 17, 59557 Lippstadt
Telefon (0 29 41) 28 11-0
Telefax (0 29 41) 28 11-19

Internet: www.bwg-lippstadt.de
E-mail: info@bwg-lippstadt.de



Allgemeine Angaben

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. Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG sind die Errichtung, der Erwerb, die Veräußerung und die Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerberäumen 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.

III. Organe der Genossenschaft

Vorstand

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

Dipl.-Ing. Architektin Ulrike Bußmann, Lippstadt
-nebenamtlich-

Aufsichtsrat

Roland Brehler, Lippstadt
-Vorsitzender-

Manfred Gödde, Warstein
-stellv. Vorsitzender-

Thomas Assmann, Lippstadt
-Schriftführer-

Olga Martin, Lippstadt

Erwin Steins, Lippstadt

Dieter Kellner, Lippstadt

Alfons Strümper, Anröchte

Matthias Klinkott, Lippstadt (bis 26.08.2021)

René Tiefert, Warstein (ab 26.08.2021)

Mitgliederversammlung

Im Jahr 2021 fand die Mitgliederversammlung am 26. August 2021 statt. An der Versammlung nahmen 65 stimmberechtigte Mitglieder teil. Der Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns wurde einstimmig gefasst. Aufsichtsrat und Vorstand wurden jeweils einstimmig entlastet.

Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgte entsprechend § 3 Abs. 3 Gesetz über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie am 24. Juni 2021 durch den Aufsichtsrat.

Aus dem Aufsichtsrat schieden im Jahr 2021 turnusgemäß Herr Matthis Klinkott, Herr Thomas Assmann und Herr Dieter Kellner aus. Herr Kellner und Herr Assmann wurden aus der Mitgliederversammlung am 26. August 2021 zur Wiederwahl vorgeschlagen und für weitere drei Jahre wiedergewählt. Ferner wurde Herr René Tiefert aus Warstein auf Vorschlag aus der Mitgliederversammlung neu für drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Klinkott stand auf eigenen Wunsch für eine Wiederwahl nicht zur Verfügung.

IV. Angaben zum Geschäftsjahr

1. Mitgliederentwicklung

Die Mitgliederanzahl entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anzahl 01.01.2021	1.464	1.922
Zugänge 2021	112	112
Abgänge 2021	97	97
Anzahl 31.12.2021	1.479	1.937

2. Wohnungs- und Grundstücksbestand

Am 31.12.2021 verfügte unsere Genossenschaft über einen Bestand von 269 Häusern mit 1.334 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten sowie 216 Garagen und Einstellplätze.

Die Flächen der bebauten Grundstücke unserer Genossenschaft betragen zum Jahresende 2021 insgesamt 213.336 qm. Hinzu kamen 16.456 qm Fläche unbebauter Grundstücke. Die Grundstücksfläche verteilt sich auf die einzelnen Städte und Gemeinden wie folgt:

	Bebaut in qm	Unbebaut in qm
Lippstadt	151.490	10.639
Warstein	28.981	5.272
Erwitte	6.072	545
Anröchte	2.256	
Geseke	15.289	
Rüthen	9.248	

Im Geschäftsjahr 2021 wurden ein unbebautes Grundstück mit 592 m² (Von-Fürstenberg-Straße in Warstein-Suttrop) sowie ein unbebautes Grundstück mit 1.748 m² (Unterm Haane 42a in Warstein-Belecke) erworben.

Darüber hinaus wurden insgesamt 13.020 m² Grundstücksfläche in Warstein-Suttrop, die bisher im Wege eines Erbbraurechts von unserer Genossenschaft genutzt wurden, gekauft.

Zu der bebaubaren Grundstücksfläche kommen 6.006 m² Wiesenfläche an der Kestingstraße in Lippstadt hinzu. Zudem wurde hinsichtlich einer Gartenfläche an der Kestingstraße ein Kaufvertrag über weitere 1.000 m² geschlossen. Die Eigentumsumschreibung erfolgte im Januar 2022. Aufgrund von Gesprächen, die mit der Stadt Lippstadt hinsichtlich der Grundstücksflächen an der Kestingstraße geführt wurden, erwarten wir, dass die Fläche mittelfristig als Bauland ausgewiesen wird.

3. Personalentwicklung und Büroorganisation

Am 31.12.2021 waren bei unserer Genossenschaft neben den beiden Vorstandsmitgliedern 15 Mitarbeiter/-innen und 1 Auszubildende beschäftigt. Zudem waren im Jahr 2021 zwei geringfügig beschäftigte Arbeitnehmer angestellt.

Der Geschäftsbetrieb wird über ein EDV-Netzwerk mit 9 Laptops und vier Tablet-PCs abgewickelt. Die Funktionsfähigkeit des EDV-Netzwerks wird zur Vermeidung von Risiken laufend kontrolliert, insbesondere anhand eines Monitorings durch die Fa. Computer Sommer aus Lippstadt.

Die Bearbeitung der Geschäftsvorfälle erfolgt anhand des ERP-Systems Wowiport von der Dr. Klein Wowi Digital AG.

Zur Vermeidung von Korruption und Interessenkonflikten besteht für den Umgang mit Kunden und Geschäftspartnern eine Verhaltensrichtlinie.

4. Datenschutz und IT-Sicherheit

Für den Datenschutz und die IT-Sicherheit bestehen interne Datenschutz- und IT-Richtlinien, die die Mitarbeitenden zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben verpflichten. Darüber hinaus werden die Mitarbeitenden in diesen Bereichen regelmäßig geschult.

Die Abstimmung und Anpassung der IT-basierten Prozesse an die jeweils aktuellen datenschutzrechtlichen Vorgaben erfolgen in Zusammenarbeit mit unserem Datenschutz- und IT-Sicherheitsbeauftragten, Herrn Lars Christiansen aus Lemgo.

5. Umweltschutz

Der Umweltschutz hat für unsere Genossenschaft seit mehreren Jahren einen bedeutenden Stellenwert. Daher erfolgen Modernisierungen und Instandsetzungen immer auch unter Berücksichtigung energieeinsparender und umweltfreundlicher Gesichtspunkte. Diese Gesichtspunkte sind auch in unserer Unternehmensleitlinie niedergeschrieben. Unter anderem ist darin vorgesehen, dass unsere Genossenschaft bis zum Jahr 2030 insgesamt 500 neue Bäume pflanzt, um damit betrieblich erzeugtes CO₂ zu kompensieren.

Um die ökologischen Gesichtspunkte auch verstärkt in den betrieblichen Alltag zu integrieren, hat unsere Genossenschaft an dem Ökoprotit-Zertifizierungsprojekt 2020/2021 des Kreises Soest teilgenommen und wurde im Mai 2021 mit der Zertifizierung als „Ökoprotit-Betrieb“ ausgezeichnet.

Bericht des Vorstandes

I. Geschäftsverlauf

1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Weltwirtschaft hat sich im Jahr 2021 in weiten Teilen von den Folgen der Corona-Pandemie erholt. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie prägten jedoch weiterhin die wirtschaftliche Entwicklung. In den fortgeschrittenen Volkswirtschaften ist der private Konsum seit dem Frühjahr 2021 infolge sinkender Neuinfektionen und schneller Fortschritte bei Impfungen deutlich gestiegen. Seit Anfang 2021 störten jedoch zunehmende Engpässe bei Liefer- und Produktionskapazitäten die globalen Wertschöpfungsketten und verlangsamten die Industrieproduktion in vielen Ländern. Der Internationale Währungsfonds (IWF) prognostiziert, dass die Weltwirtschaftsproduktion im Jahr 2021 um 5,9 % gestiegen ist. Steigende Erzeugerpreise, Lieferengpässe und steigende Privatnachfrage führten in der zweiten Jahreshälfte 2021 in vielen Regionen der Welt zu einem starken Anstieg der Inflation.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die anhaltende Pandemie und wachsende Versorgungs- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nur schrittweise vom Einbruch im Jahr 2020 erholen. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes lag das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als im Jahr 2020. Dies reichte jedoch nicht aus, um den starken Rückgang im ersten Jahr des Coronavirus wieder auszugleichen. Im Vergleich zu 2019, d.h. dem Jahr vor der Krise war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Die wirtschaftliche Entwicklung im Jahresverlauf war auch 2021 stark vom Infektionsgeschehen und den damit verbundenen Corona-Schutzmaßnahmen abhängig.

2. Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft in Deutschland

Entgegen dem gesamtwirtschaftlichen Trend hat sich insbesondere der Wohnungsbau weiterhin erfolgreich gegen die Corona-Krise und ihre Folgen gewehrt und ein überdurchschnittliches Wachstum von 1,2 % erzielt. Damit erwies sich die Wohnungswirtschaft einmal mehr als treibende Kraft im Bausektor.

Personalmangel, Lieferengpässe, Materialknappheit und daraus resultierende Preissteigerungen haben die konjunkturelle Dynamik der Baubranche im Jahr 2021 deutlich gebremst. Die preisbereinigten Bauinvestitionen stiegen nach fünf stärkeren Wachstumsjahren in Folge nur noch um 0,5 %.

Nach Angaben des GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. sind nach letzten Schätzungen im Jahr 2021 die Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden. Damit wurden 4,2 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Für das laufende Jahr 2022 rechnet der GdW mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2 % auf rund 321.000 Wohnungen. Dieser Anstieg wird voraussichtlich

weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen. Abzuwarten ist jedoch, wie sich der Krieg in der Ukraine auf den Bausektor auswirkt. Der Zentralverband Deutsches Baugewerbe erwartet für das Jahr 2022 in Folge des Kriegs in der Ukraine weitere Lieferengpässe und erhebliche Preissteigerungen. Darüber hinaus könnten sich aufgrund der Lieferengpässe Bauverzögerungen und Baustopps ergeben.

3. Regionale Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft

Der erhebliche Umfang von Bautätigkeiten hat sich in unserer Region auch im Jahr 2021 fortgesetzt. Damit war eine weiterhin hohe Auslastung der Handwerksbetriebe verbunden. Aufgrund dessen haben oftmals Unternehmen im Rahmen unserer Ausschreibungen mit dem Hinweis auf fehlende Kapazitäten abgesagt. Die hohe Auslastung war ein Grund dafür, dass die Baupreise auch regional erneut gestiegen sind.

Trotz des erheblichen Umfangs auch an Neubautätigkeiten zeigte sich der regionale Wohnungsmarkt auch im Geschäftsjahr 2021 weiterhin angespannt. Dies gilt nach Angaben der Stadt Lippstadt in ihrem Wohnungsmarktbericht 2021 insbesondere für Gruppen mit unterdurchschnittlichem Einkommen für die es zusehends schwieriger wird, preiswerten Wohnraum in Zentrumsnähe zu finden.

4. Regionale Rahmenbedingungen

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

	31.12.2018 (in Personen)	31.12.2019 (in Personen)	31.12.2020 (in Personen)	31.12.2021 (in Personen)
Lippstadt	67.901	72.143	72.119	72.305
Erwitte	16.685	16.689	16.739	16.689
Anröchte	11.066	11.037	10.976	10.944
Warstein	24.842	23.791	26.884	25.539
Rüthen	10.895	10.981	10.731	10.633
Geseke	22.018	22.074	22.031	21.938

5. Bestandsbewirtschaftung

Die Anzahl der Wohnungen und der anderen bewirtschafteten Einheiten hat sich am Jahresende 2021 gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Im Einzelnen setzt sich der Bestand am 31.12.2021 wie folgt zusammen:

	Wohnungen	Garagen / Einstellplätze	gewerblich ge- nutzte Einheiten	Häuser
Bestand am 31.12.2021	1.334	216	3	269

Die Verteilung des Bestandes am 31.12.2021 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 31.12.2021 insgesamt 40 öffentlich geförderte Wohnungen. Davon liegen 30 Wohnungen in Lippstadt und 10 Wohnungen in Geseke.

6. Bautätigkeit

Im November 2021 wurde mit der Errichtung eines freifinanzierten Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten auf einem unbebauten Grundstück der Genossenschaft an der Wolfskammer in Warstein begonnen. Die Baukosten belaufen sich voraussichtlich auf rd. 1,80 Mio. € und werden in Höhe von 900,0 T€ mit Mitteln der KfW-Bank, in Höhe von 37,8 T€ mit Mitteln der BafA und im Übrigen mit Eigenmitteln finanziert. Die Fertigstellung ist für November 2022 vorgesehen.

7. Modernisierung / Instandhaltung

Für Modernisierung und Instandhaltungen sind im Jahr 2021 insgesamt 2.500,1 T€ investiert worden. Die Investitionen erhöhten sich damit gegenüber dem Vorjahr um 507,6 T€. Die Maßnahmen umfassten insbesondere Arbeiten an den Objekten „Am Böbbing 33,35“ in Lippstadt, die Neugestaltung der Außenanlagen im Bereich unserer Häuser an der Borlinghauser Straße und Bökenförder Straße in Lippstadt sowie Wohnungsmodernisierungen nach Wohnungswechseln.

8. Vermietung

Am 31.12.2021 standen 43 Wohnungen leer. Dies sind 3 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Der Leerstand resultiert im Wesentlichen aus umfangreichen Wohnungsmodernisierungen und dem strategischen Leerstand im Zuge der umfangreichen Modernisierung der Häuser Oststraße 23-23c und Rixbecker Str. 47-47c in Lippstadt.

Die Gründe für den Leerstand stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

	Wohnungen
Strategiebedingt	16
Maßnahmenbedingt	21
Vermietungsbedingt	6

Im Geschäftsjahr 2021 erfolgten 118 Wohnungskündigungen. Die Anzahl der Kündigungen hat sich damit im Vergleich zu den 119 Wohnungskündigungen des Vorjahres geringfügig vermindert.

Die Erlösschmälerungen lagen im Jahr 2021 bei 171,8 T€ gegenüber 159,6 T€ im Vorjahr. Erhebliche Mietrückstände oder Mietausfälle durch die Corona-Pandemie sind nicht aufgetreten.

Je Quadratmeter Wohnfläche lagen die Nettokaltmieten zum Jahresende 2021 durchschnittlich bei 5,06 €/m². Die kalten Betriebskosten beliefen sich durchschnittlich auf 1,26 €/m².

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

	2021 (in €/m ²)	2020 (in €/m ²)	2019 (in €/m ²)
Nettokaltmiete	5,06	4,99	4,96
Kalte Betriebskosten	1,26	1,24	1,18

Die Veränderung der Nettokaltmieten beruht insbesondere auf Anpassungen der Miete bei Wiedervermietungen und allgemeinen Mieterhöhungen.

9. 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.

II. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

1. Ertragslage

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

	2021 (in T€)	2020 (in T€)	Veränderung (in T€)
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderungen)	6.334,4	6.139,8	194,6
Betreuung und andere Lieferungen und Leistungen	10,8	61,6	-50,8
Aktivierte Eigenleistungen	38,5	1,4	37,1
<i>Gesamtleistungen</i>	<i>6.383,7</i>	<i>6.202,8</i>	<i>180,9</i>
Sonstige betriebliche Erträge	163,6	82,0	81,5
Betriebsleistung	6.547,3	6.284,8	262,5
Aufwendungen für die Hausbewirt- schaftung	-3.652,7	-3.159,3	-493,4
Personalaufwand	-986,6	-883,7	-102,9
Abschreibungen (planmäßig)	-692,5	-634,4	-58,1

Geschäftsbericht 2021

Sonstige betriebliche Aufwendungen	-502,6	-390,9	-111,7
Abschreibung auf Finanzanlagen	0,0	0,0	0,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-68,7	-72,8	4,1
Steuern	-131,1	-145,2	14,1
Aufwendungen für die Betriebsleistung	-6.034,2	-5.286,3	-747,9
Betriebsergebnis	513,1	998,5	-485,4
Zinsen und ähnliche Erträge	2,9	2,8	0,1
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5,0	3,8	1,2
Jahresüberschuss	521,0	1.005,1	-484,1

Zu dem Jahresergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2021 (in T€)	2020 (in T€)	Veränderung (in T€)
Hausbewirtschaftung	644,1	950,4	-306,3
Sonstiger Geschäftsbereich	9,0	59,7	-50,7
Betreuungstätigkeit	-0,6	-2,3	1,7
Finanzbereich	-1,6	-4,6	3,0
Neutraler Geschäftsbereich	-126,0	21,1	147,1
Ergebnis vor Steuern	524,9	1.024,3	-499,4
Ertragssteuern	-3,9	-19,2	15,3
Jahresüberschuss	521,0	1.005,1	-484,1

Der Jahresüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahr um 484,1 T€ auf 521,0 T€ vermindert. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus einer Minderung des Ergebnisses im Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung in Folge höherer Instandhaltungsausgaben.

2. Vermögenslage

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

	2021 (in T€)	%	2020 (in T€)	%	Veränderung (in T€)
Vermögensstruktur					
<i>Anlagevermögen</i>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0		0,0	0,0	0,0
Sachanlagen	18.661,0	75,7	17.760,8	74,4	+900,2

Geschäftsbericht 2021

Finanzanlagen	194,3	0,8	177,3	0,7	+17,0
<i>Umlaufvermögen kurzfristig</i>					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.616,2	6,6	1.447,8	6,1	+168,4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	84,6	0,3	77,1	0,3	+7,5
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	4.089,9	16,6	4.420,6	18,5	-330,7
Bilanzsumme – Gesamtvermögen	24.646,0	100,0	23.883,6	100,0	+762,4
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
<i>Langfristig</i>					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	579,5	2,4	574,2	2,4	+5,3
Rücklagen	16.484,1	66,9	16.052,5	67,2	+431,6
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	437,6	1,8	371,7	1,6	+65,9
<i>Kurzfristig</i>					
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und Dividende	51,7	0,2	62,5	0,3	-10,8
Fremdkapital					
<i>Langfristig</i>					
Pensionsrückstellungen	428,4	1,7	439,4	1,8	-11,0
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung	4.650,5	18,9	4.100,4	17,2	+550,1
<i>Kurzfristig</i>					
Übrige Rückstellungen	83,4	0,3	87,6	0,4	-4,2
Erhaltene Anzahlungen	1.666,6	6,8	1.626,1	6,8	+40,5
Übrige Verbindlichkeiten	264,2	1,1	569,3	2,4	-305,1
Bilanzsumme – Gesamtkapital	24.646,0	100,0	23.883,7	100,0	+762,3

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 762,3 T€ auf 24.646,0 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Zugängen in Höhe von 1.592,7 T€ planmäßige Abschreibungen in Höhe von 692,5 T€ gegenüber.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich mit 193,7 T€ um Wertpapiere.

Unter den unfertigen Leistungen mit 1.598,6 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 leichter Erhöhung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 503,0 T€ auf 17.501,4 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote zum 31.12.2021 auf 71,2 %. Am Ende des Vorjahres lag sie bei 71,4 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung liegen bei 4.650,5 T€. Sie erhöhten sich damit um 550,1 T€ gegenüber dem Vorjahr. Die Veränderung ist durch Valutierung von Darlehen in Höhe von 876,4 T€ gemindert um die planmäßigen Tilgungen in Höhe von 326,3 T€ bedingt.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 235,3 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

3. Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2021 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2021 (in T€)	2020 (in T€)	Veränderung (in T€)
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	18.855,2	17.938,1	+917,1
Finanzierungsmittel	22.603,5	21.561,6	+1.041,9
Überdeckung	3.748,3	3.623,5	+124,8
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand Flüssige Mittel und Bauspar- guthaben	4.089,9	4.420,6	-330,7
Übrige kurzfristig realisier- bare Vermögensgegenstände	1.700,8	1.525,0	+175,9
Kurzfristige Verpflichtungen	2.042,4	2.322,1	-279,7
Stichtagsliquidität	3.748,3	3.623,5	+124,8

Die in der Bilanz zum 31.12.2021 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Die Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2021 gegeben.

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

	2021 (in T€)	2020 (in T€)
Jahresüberschuss	521,0	1.005,1
Abschreibung/ Zuschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	692,3	634,4
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-11,0	4,8
= Cashflow	1.202,3	1.644,3
Gewinn(-)/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0
Zunahme(-)/Abnahme sonstiger Aktiva	-175,9	-43,0
Zunahme/Abnahme(-) sonstiger Passiva	-279,6	427,3
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	746,8	2.028,6
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	0,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.609,4	-681,9
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.609,4	-681,9
Einzahlungen aus Valutierung von Darlehn	876,4	0,0
Veränderung der Geschäftsguthaben	5,4	-12,0
Planmäßige Tilgungen	-326,3	-286,0
Darlehnsrückzahlungen	0,0	-119,7
Auszahlungen für Dividenden	-23,5	-23,4
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	532,0	-441,1
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-330,7	905,6
+ Finanzmittelbestand am 01.01.	4.420,6	3.515,0
= Finanzmittelbestand am 31.12.	4.089,9	4.420,6

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	71,2	71,4	70,3
Eigenkapitalrentabilität	%	3,0	5,9	9,4

Gesamtkapitalrentabilität	%	2,4	4,5	6,9
Cashflow	T€	1.202,9	1.644,3	2.143,4
Durchschnittliche Wohnungs- Nettomiete am Bilanzstichtag	€ p.m./m ²	5,06	4,99	4,96
Durchschnittliche Instandhal- tungskosten (Fremdkosten)	€ p.a./m ²	27,18	22,25	16,69
Durchschnittliche Verwal- tungskosten	€ p.a./WE	581,30	603,20	546,45
Fluktuationsquote	%	8,8	8,9	9,9
Leerstandsquote am Bilanz- stichtag	%	3,2	3,4	2,1

III. Risikobericht

1. Risikomanagement

Das bisherige Risikomanagement wurde im Geschäftsjahr 2021 in Zusammenarbeit mit der VdW Treuhand GmbH überarbeitet und um ein Online-Organisationshandbuch, in dem u.a. Unternehmensgrundlagen, die Aufbauorganisation und Richtlinien enthalten sind, ergänzt. In dem Risikomanagement werden vor allem die Risikoarten Liquidität, Markt, Recht, Bestand, Compliance und IKS betrachtet.

Darüber hinaus berichtet der Vorstand regelmäßig im Rahmen gemeinsamer Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat an den Aufsichtsrat. Gegenstand der Berichte sind u.a. die mehrjährige Wirtschafts- und Finanzplanung sowie die mehrjährige Maßnahmenplanung.

2. Risikoanalyse

Im Geschäftsjahr 2021 haben sich wie auch im Geschäftsjahr keine erheblichen Auswirkungen aufgrund der nach wie vor anhaltenden Corona-Pandemie ergeben. Insbesondere sind keine wesentlichen Mietstundungen oder Einnahmeverluste eingetreten. Aufgrund dessen werden auch keine erheblichen Risiken erwartet, sofern sich die Corona-Pandemie auch über das Jahr 2022 erstrecken sollte.

Eine Schwierigkeit, die Entwicklung von Risiken zuverlässig zu beurteilen, ergibt sich jedoch aus dem im Februar 2022 begonnen Krieg in der Ukraine und dem damit verbundenen Flüchtlingsströmen. Es ist nicht abschätzbar, über welchen Zeitraum sich der Krieg erstreckt und welche politischen und wirtschaftlichen Folgen er mit sich bringt. Absehbar ist jedoch bereits jetzt, dass die Bau- und Energiepreise im Jahr 2022 teilweise erheblich steigen werden. Dies wird Auswirkungen auf die Modernisierungs- und Neubautätigkeiten unserer Genossenschaft haben und zu einer Steigerung der Betriebskosten für unsere Mieter führen. Dadurch könnten sich Mietstundungen oder Erlösschmälerungen ergeben.

Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die Auswirkungen ein Risiko für den Bestand unserer Genossenschaft darstellen werden.

Auch in den Bereichen Marktrisiko, Portfoliorisiko, Personalrisiko oder Finanzrisiko sind keine Risiken zu erkennen, die den Bestand der Genossenschaft gefährden können.

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

Wie auch in den Vorjahren steht im Kreis Soest trotz vermehrter Neubauaktivitäten dem Angebot an vermietbaren Wohnungen eine Vielzahl an Nachfragen gegenüber, so dass sich kein wesentlicher Wohnungsüberhang ergibt. Dementsprechend stellt das Wohnungsmarktgutachten des MHKBG über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040 fest, dass im Kreis Soest der quantitative Neubedarf überwiegt. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass die Wohnungen der Genossenschaft auch zukünftig nachgefragt werden. Dies insbesondere auch bei dem Hintergrund unserer fortlaufenden Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Zur Analyse unserer Wohnungsbestandes auf etwaige Portfoliorisiken erfolgte im Geschäftsjahr 2021 eine Begehung unseres Bestandes unter technischen Gesichtspunkten durch den Fachdienstleister iwB immobilienwirtschaftliche Beratung. Die Ergebnisse der Begehung fließen in die mehrjährigen Maßnahmenplanungen ein.

In die Erhaltung und Verbesserung des technischen Zustands des Bestandes hat unsere Genossenschaft in den letzten 10 Jahren für objektbezogenen Maßnahmen insgesamt 19,1 Mio.€, somit durchschnittlich 1,9 Mio.€/Jahr, investiert. Es ist beabsichtigt, auch weiterhin jährlich Investitionen in Höhe von rd. 2,0 Mio.€ für objektbezogenen Maßnahmen zu tätigen. Die gegenwärtige Nachfrage nach unseren Wohnungen verdeutlicht auch, dass der Bestand den zeitgemäßen Ansprüchen entspricht.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit unseres Bestandes finden seit dem Geschäftsjahr 2020 jährliche Vor-Ort-Kontrollen durch den Fachdienstleister iwB statt. Die Kontrollen werden durch jährliche Spielplatzprüfungen durch das Ingenieurbüro Keimel aus Hamm sowie laufende Sichtkontrollen durch unsere Mitarbeitenden ergänzt.

Die Betrachtung der Personalrisiken, insbesondere der Altersstruktur und der Qualifikation der Mitarbeitenden, ergibt keine wesentlichen Risiken. Zur Ergänzung des bestehenden Mitarbeiterstamms um zusätzliche Kompetenzen und zur Erweiterung der Unabhängigkeit von externen Handwerksbetrieben wurden im Geschäftsjahr 2021 insgesamt vier neue Mitarbeitende eingestellt (2 Regiehandwerker, 1 technischer Mitarbeiter und 1 kaufmännische Auszubildende). Darüber hinaus unterstützt der Vorstand aktiv die Weiterbildung von Mitarbeitenden, z.B. im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung und des Datenschutzes.

Auch die Analyse der Finanzrisiken ergibt keine erheblichen Risiken. Vielmehr werden die Finanzrisiken aufgrund einer soliden Finanzsituation insgesamt als sehr gering eingeschätzt.

Die Summe der aufgenommenen Darlehen beläuft sich nominal auf 6.196,8 T€ (davon 1.820,3 T€ für öffentliche Darlehen). Die Restschuld der Darlehen belief sich am 31.12.2021 auf 4.650,5 T€ (davon 1.377,5 T€ für öffentliche Darlehen). Die Guthaben bei Banken und Bausparguthaben betragen insgesamt 4.089,9 T€.

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.

IV. Chancen der künftigen Entwicklung

Unser Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in einem großen Umfang saniert, modernisiert und instandgehalten. Die vielfältigen Maßnahmen erfolgen immer auch unter dem Gesichtspunkt der Anpassung an sich ändernde Marktgegebenheit und -bedürfnisse. Daher ist die Vermietung unserer Wohnungen und Gewerbeeinheiten auch unter Berücksichtigung der starken Nachfrage langfristig kein Problem. Dabei gilt es jedoch die Investitionen in den Bestand auch zukünftig fortzusetzen. Die für die kommenden Jahre geplanten Investitionen werden durch Neubaumaßnahmen ergänzt. Auch sie dienen dem Ziel, zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum anzubieten und damit die nachhaltige Vermietbarkeit unserer Objekte zu sichern.

Darüber hinaus sind die Vorteile genossenschaftlichen Wohnens sowie die in der Unternehmensleitlinie festgehaltenen ökologischen und mieterorientierten Ziele Gesichtspunkte, die uns von anderen Anbietern positiv unterscheiden.

V. Prognosebericht

Für unsere Genossenschaft besteht ein mehrjähriger Maßnahmen- sowie Wirtschafts- und Finanzplan. Der Maßnahmenplan sieht für das Jahr 2022 u.a. Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten an den Häusern „Am Böbbing 37/39“, „Rixbecker Str. 47-47c“ und „Oststraße 23-23c“ in Lippstadt, „Benderstr. 1,3,5,7“ und „Harringhuser Str. 48“ in Rüthen sowie „Ehringhauser Str. 25/27“ in Geseke vor. Ferner ist geplant, die im Jahr 2021 begonnene Neubaumaßnahme an der Wolfskammer in Warstein abzuschließen und mit der öffentlich geförderten Bebauung von zwei Grundstücken in Warstein und Lippstadt zu beginnen. Neben den umfangreichen Maßnahmen an den Gebäuden und den Neubauaktivitäten werden die Wohnungen im Bedarfsfall nach Mieterwechseln modernisiert und Grundrisse angepasst.

Entsprechend dem mehrjährigen Wirtschaftsplan wird für das Geschäftsjahr 2022 ein Jahresüberschuss in Höhe von rd. 200,0 T€ erwartet, der sich hauptsächlich durch Umsatzerlöse aus unserem „Kerngeschäft“ der Hausbewirtschaftung ergibt.

Unter Zugrundelegung der bisherigen Planzahlen gehen wir in den kommenden Jahren bis 2025 von einem Jahresüberschuss zwischen 200,0 und 500,0 T€ aus.

VI. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresabschluss festzustellen und den Bilanzgewinn des Jahres 2021 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4%	23.026,36 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	437.978,55 €
Bilanzgewinn	461.004,91 €

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

Lippstadt, 21. Juni 2022

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

Dipl.-Ing. Architektin Ulrike Bußmann

Vorstand

Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG

Bericht des Aufsichtsrates

Gesetzliche und satzungsgemäße Aufgabe des Aufsichtsrates ist es, den Vorstand bei seiner Geschäftsführung zu überwachen, zu fördern und zu beraten. Dieser Aufgabe ist der Aufsichtsrat im Jahr 2021 nachgekommen. Dabei ergaben sich durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie erneut besondere Herausforderungen, die gemeinsam mit dem Vorstand der Genossenschaft zum Wohl der Genossenschaft bewältigt werden konnten. So erfolgte u.a. die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 am 24. Juni 2021 in gesetzlich zulässiger Abweichung von der Satzung durch den Aufsichtsrat. Insgesamt fanden im Jahr 2021 sechs gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt. In diesem Rahmen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand durch mündliche und schriftliche Berichte umfassend über die wesentlichen wirtschaftlichen und finanziellen Vorgänge der Genossenschaft unterrichtet und satzungsgemäß in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Genossenschaft einbezogen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. in Düsseldorf hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss und Lagebericht 2020 entsprechend des § 53 GenG von Dezember 2021 bis Januar 2022 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde durch den Verbandsprüfer in der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes am 3. Mai 2022 vorgetragen und erörtert. In dieser Sitzung wurde zudem über den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021, den Bericht des Vorstandes und den Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes beraten. Nach den abschließenden Feststellungen des Aufsichtsrates sind keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss und den Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021 zu erheben. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns schließt sich der Aufsichtsrat an. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 festzustellen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

Die Prüfung des Geschäftsjahres 2021 erfolgt durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. und wird voraussichtlich im IV. Quartal 2022 stattfinden.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für ihr Engagement und die geleistete erfolgreiche Arbeit. Zugleich möchte sich der Aufsichtsrat bei allen Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen bedanken.

Lippstadt, 3. Mai 2022

Roland Brehler

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG

Jahresabschluss 2021

I. Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA	31. Dezember 2021		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		0,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.287.284,89		16.899.454,64
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.477,01		9.477,01
3. Grundstücke ohne Bauten	740.583,13		669.630,31
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	80.322,34		80.322,34
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	146.926,00		100.737,00
6. Anlagen im Bau	366.375,53		0,00
7. Bauvorbereitungskosten geleistete Anzahlungen	20.896,98		0,00
8. Geleistete Anzahlungen	9.087,94		1.206,40
		18.660.953,82	17.760.827,70
III. Finanzanlagen			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	193.692,12		176.746,34
2. Andere Finanzanlagen	550,00		550,00
		194.242,12	177.296,34
Anlagevermögen insgesamt		18.855.195,94	17.938.124,04
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	0,00		2.149,57
2. Unfertige Leistungen	1.598.559,53		1.431.324,40
3. Andere Vorräte	17.661,89		14.336,44
		1.616.221,42	1.447.810,41
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	16.388,24		14.517,59
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	354,83		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	67.864,64		62.588,05
		84.607,71	77.105,64
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.253.714,23		3.587.239,43
2. Bausparguthaben	836.217,92		833.373,10
		4.089.932,15	4.420.612,53
Umlaufvermögen insgesamt		5.790.761,28	5.945.528,58
Bilanzsumme		24.645.957,22	23.883.652,62

Geschäftsbericht 2021

PASSIVA	31. Dezember 2021		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	28.200,00		39.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	579.558,94		574.206,80
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile		607.758,94	613.206,80
2021: 1.541,06 € / 2020: 2.393,20 €			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.694.000,00		1.634.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
2021: 60.000,00 € / 2020: 110.000,00 €			
2. Bauerneuerungsrücklage	2.351.942,65		2.351.942,65
3. Andere Ergebnisrücklagen	12.438.120,15		12.066.478,01
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
2021: 0,00 € / 2020: 500.000,00 €			
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:		16.484.062,80	16.052.420,66
2021: 371.642,14 € / 2020: 571.713,72 €			
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	521.004,91		1.005.137,08
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-60.000,00		-610.000,00
		461.004,91	395.137,08
Eigenkapital insgesamt		17.552.826,65	17.060.764,54
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	428.362,00		439.402,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		14.911,68
3. Sonstige Rückstellungen	83.443,00		72.731,00
		511.805,00	527.044,68
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.650.525,68		4.100.422,83
2. Erhaltene Anzahlungen	1.666.615,46		1.626.123,54
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	25.040,12		38.224,22
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	482,49		94,08
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	235.312,83		526.144,79
6. Sonstige Verbindlichkeiten	3.348,99		4.833,94
davon aus Steuern:			
2021: 0,00 € / 2020: 189,35 €			
		6.581.325,57	6.295.843,40
Bilanzsumme		24.645.957,22	23.883.652,62

II. Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr 2021		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.167.144,02		6.124.801,84
b) aus Betreuungstätigkeit	1.817,69		1.921,95
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.960,63		59.672,97
		6.177.922,34	6.186.396,76
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		167.235,13	15.020,15
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		38.525,00	1.360,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		163.619,70	82.051,04
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen - Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.652.674,26	3.159.364,00
6. Rohergebnis		2.894.627,91	3.125.463,95
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	753.854,26		693.116,30
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	232.723,56		190.565,72
davon für Altersversorgung:		986.577,82	883.682,02
2021: 23.664,64 € / 2020: 36.319,18 €			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		692.546,12	634.392,56
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		502.647,19	390.861,55
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		4.997,07	3.798,96
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.865,22	2.845,10
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	21,25
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		68.659,35	72.785,19
davon aus Aufzinsung:			
2021: 9.652,00 € / 2020: 11.260,00 €			
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.834,08	19.179,64
15. Ergebnis nach Steuern		648.225,64	1.131.185,80
16. Sonstige Steuern		127.220,73	126.048,72
17. Jahresüberschuss		521.004,91	1.005.137,08
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		60.000,00	610.000,00
19. Bilanzgewinn		461.004,91	395.137,08

Teil E

Anhang zum Jahresabschluss 2021

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 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, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Immaterielle Vermögengegenstände

Entgeltlich von Dritten erworbene **immaterielle Vermögengegenstände** 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

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten ausgewiesen. Sie sind unter Berücksichtigung eines Bewertungsabschlages von 49,5 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 20,5 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 (48,5 T€), die Urlaubsrückstände (23,1 T€), den VGB-Beitrag (6,6 T€) und den Jahresabschluss (5,3 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 1,87 % abgezinst und eine Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen. Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB zum 31.12.2021 beträgt 16,5 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 01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Zuschreibungen €	Umbuchungen +/- €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2021 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	10.627,89	0,00	0,00			-10.627,89	0,00	0,00
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	51.612.722,78	1.069.732,15	0,00		-42.561,40	-35.352.608,64	17.287.284,89	639.340,50
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	508.560,97	0,00	0,00			-499.083,96	9.477,01	0,00
Grundstücke ohne Bauten	669.630,31	107.958,40	0,00		44.710,97 -81.716,55	0,00	740.583,13	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	80.322,34	0,00	0,00			0,00	80.322,34	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	463.899,38	99.394,62	-9.579,29			-406.788,71	146.926,00	53.205,62
Anlagen im Bau	0,00	151.878,58	0,00		214.496,95 0,00	0,00	366.375,53	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.206,40	152.470,98	0,00		-132.780,40		20.896,98	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	9.087,94	0,00			0,00	9.087,94	0,00
	53.336.342,18	1.590.522,67	-9.579,29		259.207,92 -257.058,35	-36.258.481,31	18.660.953,82	692.546,12
Finanzanlagen								
Wertpapiere des Anlagevermögens	181.166,76	16.734,17	0,00	211,61		-4.208,81	193.692,12	0,00
Andere Finanzanlagen	550,00	0,00	0,00			0,00	550,00	0,00
	181.716,76	16.734,17	0,00	211,61		-4.208,81	194.242,12	0,00
Anlagevermögen insgesamt	53.528.686,83	1.607.256,84	-9.579,29	211,61	259.207,92 -257.058,35	-36.273.318,01	18.855.195,94	692.546,12

Hinweis: Die bisher in der Position „Grundstücke ohne Bauten“ als Umlaufvermögen enthaltenen Werte in Höhe von 2.149,57 € wurden in das Anlagevermögen umgegliedert.

2. Unfertige Leistungen

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind 1.598,6 T€ (im Vorjahr: 1.431,3 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

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

4. Fristigkeiten von Forderungen

Die Fristigkeit von Forderungen ergibt sich am 31.12.2021 wie folgt:

	2021		2020	
	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €
Forderungen aus Vermietung	16.388,24	0,00	14.517,59	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	354,83	0,00	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	67.864,64	0,00	62.588,05	0,00
Gesamtbetrag	84.607,71	0,00	77.105,64	0,00

5. Entwicklung der Rückstellungen

Folgende Entwicklung der Rückstellungen hat sich ergeben:

	Bilanzwert 01.01.2021 €	Zuführung 2021 €	Entnahme / Auflösung 2021 €	Bilanzwert 31.12.2021 €
Pensionsrückstellung bewertet nach § 253 Abs. 2 n. F. HGB	439.402,00	28.423,80	39.463,80	428.362,00
Steuerrückstellung	14.911,68	0,00	14.911,68	0,00
Sonstige Rückstellungen (gesetzliche Prüfung, Jahresabschluss, Urlaubsrückstände und VBG)	72.731,00	59.943,00	49.231,00	83.443,00
Gesamtbetrag	527.044,68	88.366,80	103.606,48	511.805,00

6. 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	4.650.525,68 (4.100.422,83)	238.654,70 (288.627,78)	4.411.870,98 (3.811.795,05)	619.630,70 (521.889,92)	3.792.240,28 (3.289.905,13)	4.650.525,68 GPR (4.100.422,83) GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.666.615,46 (1.626.123,54)	1.666.615,46 (1.626.123,54)				
aus Vermietung	25.040,12 (38.224,22)	25.040,12 (38.224,22)				
aus Betreuungstätigkeit	482,49 (94,08)	482,49 (94,08)				
aus Lieferungen und Leistungen	235.312,83 (526.144,79)	235.312,83 (526.144,79)				
Sonstige	3.348,99 (4.833,94)	3.348,99 (4.833,94)				
Gesamtbetrag	6.581.325,57 (6.295.843,40)	2.169.454,59 (2.484.048,35)	4.411.870,98 (3.811.795,05)	619.630,70 (521.889,92)	3.792.240,28 (3.289.905,13)	4.650.525,68 GPR (4.100.422,83) 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	4.694.326,14 €
	(abzügl. 130.435,95 € Erlösschmälerungen)	
	Gebühren und Umlagen	1.472.817,88 €
	(abzügl. 41.388,93 € Erlösschmälerungen)	<u>6.167.144,02 €</u>
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	Verwaltung ETW Reichenbacher Straße	695,00 €
	Verwaltung ETW St.-Hedwig-Straße	1.122,69 €
		<u>1.817,69 €</u>
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	Einspeisung aus BHKW u.a.	661,67 €
	Erbbauzinsen	8.298,96 €
		<u>8.960,63 €</u>

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

- Eingänge aus abgeschriebenen Mietforderungen	196,90 €
- Ausbuchung von Verbindlichkeiten	22.533,29 €
- Erstattung von Krankenkassen /Lohnfortzahlung	17.119,85 €
- Erstattung von Krankenkassen /Umbaumaßn.	4.000,00 €
- Zuwendungen/Zuschüsse	46.286,37 €
- Versicherungsentschädigungen	70.956,91 €
- Eintrittsgelder	1.040,00 €
- alle übrigen	1.486,38 €
	<u>163.619,70 €</u>

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

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- Betriebs- und Heizkosten	1.480.631,56 €
	- Instandhaltungskosten	2.115.214,19 €
	- Erbbauzinsen	44.576,40 €
	- Vertriebskosten Vermietung u. a.	12.252,11 €
		<u>3.652.674,26 €</u>

Sonstige betriebliche Aufwendungen	- Sächliche Verwaltungskosten des Betriebes	245.474,10 €
	- Sächliche Verwaltungskosten des Unternehmens	206.868,71 €
	- Freiwillige soziale Aufwendungen	7.287,86 €
	- Abschreibungen auf Mietforderungen	8.411,56 €
	- Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	3.029,34 €
	- Abschreibungen auf son. Vermögensgegenstände	17.361,59 €
	- Zuführung zu Wertberichtigungen	10.250,00 €
	- Kosten f. Löschungen u. a.	3.964,03 €
		<u>502.647,19 €</u>
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	- aus Wertpapieren	4.980,57 €
	- aus anderen Finanzanlagen	16,50 €
		<u>4.997,07 €</u>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	- Bausparzinsen	<u>2.865,22 €</u>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- für Dauerfinanzierungsmittel	59.007,35 €
	- für Pensionsverpflichtungen	9.652,00 €
		<u>68.659,35 €</u>
Sonstige Steuern	- Grundsteuern	125.731,25 €
	- KFZ-Steuern	1.489,48 €
		<u>127.220,73 €</u>

V. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für laufende Neubaumaßnahmen fallen noch Herstellungskosten in Höhe von rd. 1.500 T€ an.

Mitgliederanzahl

Die Mitgliederanzahl entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Anzahl der	
	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2021	1.464	1.922
Zugang 2021	112	112
Abgang 2021	97	97
Ende 2021	1.479	1.937

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 5.352,14 € erhöht und betragen am Ende des Geschäftsjahres 579.558,94 €.

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

Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer

Im Jahr 2021 beschäftigte die Genossenschaft neben den Vorstandsmitgliedern durchschnittlich 17 Mitarbeitende, davon zum 31.12.2021 sechs kaufmännische Angestellte (einschließlich drei Teilzeitbeschäftigte), einen technischen Arbeitnehmer, acht gewerbliche Arbeitnehmer und eine kaufmännische Auszubildende. 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

Roland Brehler, Lippstadt
-Vorsitzender-

Manfred Gödde, Warstein
-stellv. Vorsitzender-

Thomas Assmann, Lippstadt
-Schriftführer-

Olga Martin, Lippstadt

Erwin Steins, Lippstadt

Geschäftsbericht 2021

Dieter Kellner, Lippstadt

Alfons Strümper, Anröchte

Matthias Klinkott, Lippstadt (bis 26.08.2021)

René Tiefert, Warstein (ab 26.08.2021)

Vorstand

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

Dipl.-Ing. Architektin Ulrike Bußmann, Lippstadt
- nebenamtlich –

VI. 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.

VII. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 521.004,91 € ab. Gemäß §§ 40 Abs. 2, 28 Abs. 1 lit. k) der Satzung und des Aufsichtsratsbeschlusses vom 03.05.2022 wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 60.000,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss festzustellen und den Bilanzgewinn in Höhe von 461.004,91 € wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung einer Dividende von 4 %	23.026,36 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	437.978,55 €
	<u>461.004,91 €</u>

Lippstadt, 21. Juni 2022

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

Dipl.-Ing. Architektin Ulrike Bußmann

Vorstand

Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG

