

## TEIL A

### 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, Welver  
-hauptamtlich-

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

### Aufsichtsrat

Matthias Klinkott, Lippstadt  
-Vorsitzender- (bis 08.10.2020)

Roland Brehler, Lippstadt  
-Vorsitzender- (ab 08.10.2020)

Manfred Gödde, Warstein  
-stellv. Vorsitzender-

Dieter Kellner, Lippstadt  
-Schriftführer-

Olga Martin, Lippstadt

Erwin Steins, Lippstadt

Thomas Assmann, Lippstadt

Alfons Strümper, Anröchte

### Mitgliederversammlung

Im Jahr 2020 fand die Mitgliederversammlung am 8. Oktober 2020 statt. An der Versammlung nahmen 61 Personen teil. Der Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns wurde einstimmig gefasst. Aufsichtsrat und Vorstand wurden jeweils einstimmig entlastet. Ferner wurde einstimmig eine Änderung der Satzung beschlossen. 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 19. Juni 2020 durch den Aufsichtsrat.

Aus dem Aufsichtsrat schieden im Jahr 2020 turnusgemäß Herr Manfred Götde und Herr Erwin Steins aus. Die Ausgeschiedenen wurden aus der Mitgliederversammlung am 8. Oktober 2020 zur Wiederwahl vorgeschlagen und für weitere drei Jahre wiedergewählt.

#### IV. Angaben zum Geschäftsjahr

##### 1. Mitgliederentwicklung

Die Mitgliederanzahl entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anzahl 01.01.2020	1.507	1.966
Zugänge 2020	92	92
Abgänge 2020	135	136
Anzahl 31.12.2020	1.464	1.922

##### 2. Wohnungs- und Grundstücksbestand

Am 31.12.2020 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 2020 insgesamt 214.064 qm. Hinzu kamen 8.799 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	4.633
Warstein	29.268	3.621
Erwitte	6.072	545
Anröchte	2.256	
Geseke	15.289	
Rüthen	9.248	

Hinzu kommen 6.006 m<sup>2</sup> Wiesenfläche an der Kestingstraße in Lippstadt. Aufgrund von Gesprächen, die mit der Stadt Lippstadt hinsichtlich des Grundstücks geführt wurden, erwarten wir, dass die Grundstücksfläche mittelfristig als Bauland ausgewiesen wird.

##### 3. Personalentwicklung und Büroorganisation

Am 31.12.2020 waren bei unserer Genossenschaft neben den beiden Vorstandsmitgliedern 13 Mitarbeiter/-innen beschäftigt. Zudem waren im Jahr 2020 zwei geringfügig beschäftigte Arbeitnehmer angestellt.

Der Geschäftsbetrieb wird über ein EDV-Netzwerk mit acht Laptops und vier Tablet-PCs abgewickelt. Seit dem 01.01.2019 erfolgt die Bearbeitung der Geschäftsvorfälle anhand des ERP-Systems Wowiport (ehemals: Axera) von der Dr. Klein Wowi Digital AG (ehemals: Haufe-Fio).

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

#### **4. Datenschutz und IT-Sicherheit**

Datenschutz und IT-Sicherheit von großer Bedeutung, der wir mit den bestehenden Regelungen in unserer Genossenschaft gerecht werden. Interne Datenschutz- und IT-Richtlinien verpflichten die Mitarbeiter/innen zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben. Die notwendigen Informationen und Prozesse wurden mit unserem Datenschutz- und IT-Sicherheitsbeauftragtem, Herrn Lars Christiansen aus Lemgo, abgestimmt und werden regelmäßig auf Aktualität geprüft.

#### **5. Umweltschutz**

Bei der Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen legt unsere Genossenschaft seit mehreren Jahren einen besonderen Wert auch auf energetische und umweltfreundliche Verbesserung unseres Wohnungsbestandes. Für eine Reduzierung von Energieverbräuchen wurden im Geschäftsjahr 2020 neben dem Austausch von Heizungsanlagen und Fenstern auch Maßnahmen zur Dämmung von Dächern durchgeführt. Darüber hinaus haben wir uns wie auch in den Vorjahren finanziell an verschiedenen Umweltprojekten beteiligt. Um die ökologischen Gesichtspunkte noch stärker in den betrieblichen Alltag zu integrieren, hat unsere Genossenschaft erfolgreich an dem Ökoprot-Zertifizierungsprojekt 2020/2021 des Kreises Soest teilgenommen.

## Teil B

### Bericht des Vorstandes

#### I. Geschäftsverlauf

##### 1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Die gesamtwirtschaftliche Lage wurde im Jahr 2020 durch die Corona-Pandemie geprägt, die in weiten Teilen die Weltwirtschaft 2020 drastisch einbrechen ließ. Im zweiten Quartal 2020 war die gesamtwirtschaftliche Aktivität in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften um etwa 10 % geringer als Ende des Jahres 2019. Der wirtschaftliche Einbruch verlief international weitgehend synchron. Eine Ausnahme bildete China, wo der Epidemie- und Konjunkturverlauf der restlichen Welt um etwa ein Quartal voraus war. Auch die nach wie vor schwelende Gefahr sich verschärfender Handelskonflikte, insbesondere zwischen den USA und China, belastete die weltwirtschaftliche Entwicklung. Nach Schätzungen des Internationalen Währungsfonds ist die Weltproduktion im Jahresdurchschnitt um 3,5 % gesunken.

Die Corona-Pandemie wirkte sich in unterschiedlichem Maße auf die Wirtschaftsbereiche aus. Wie in anderen fortgeschrittenen Volkswirtschaften brachen im Euroraum Handel, Transport, Gastgewerbe und personennahe Dienstleistungen ein. Wirtschaftsbereiche wie die Bereiche Land- und Forstwirtschaft, Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sowie Grundstücks- und Wohnungswesen, in denen soziale Interaktion kein wesentlicher Bestandteil des Geschäftsmodells ist, schnitten deutlich besser ab. Im produzierenden Gewerbe entsprach der Rückgang weitgehend dem im gesamtwirtschaftlichen Durchschnitt. Das Bruttoinlandsprodukt ist nach Berechnungen des europäischen Statistikamtes Eurostat im Jahr 2020 im Jahresvergleich um 6,8 % gesunken.

Auch die deutsche Wirtschaft wurde durch die Corona-Pandemie erheblich beeinträchtigt. Das Statistische Bundesamt Destatis stellte für das Jahr 2020 ein BIP-Rückgang von 5,0 % fest. Damit endete im Jahr 2020 eine zehnjährigen Wachstumsphase.

##### 2. Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft in Deutschland

Trotz Einschränkungen durch die Corona-Pandemie, wie z.B. vereinzelter Stilllegungen von Baustellen oder Ausfall ausländischer Fachkräfte durch Grenzschließungen, konnte die Bauwirtschaft nach Angaben des Hauptverbands der Deutschen Bauindustrie ein preisbereinigtes Wachstum von 1,5 % verzeichnen. Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen mit 4,0 % stärker als im Vorjahr. Mit einem Volumen von 227 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau 61,0 %, mit Abstand den größten Anteil aller Bauinvestitionen in Deutschland. Die Corona-Pandemie hat im Jahr 2020 nicht zu einem Rückgang der Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen geführt. Berechnungen des Statistischen Bundesamtes Destatis zu Folge, stieg die Anzahl der zum Bau genehmigten Wohnungen um knapp 8.000 oder 2,2 % gegenüber dem Jahr 2019 und belief sich auf 368.400 Wohnungen.

### 3. Regionale Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft

Auch in unserer Region erfolgte keine Abnahme der Bautätigkeit. Vielmehr hat sich die hohe Nachfrage nach Bauleistungen auch im Jahr 2020 fortgesetzt. Die damit verbundene starke Auslastung von Handwerksbetrieben führte teilweise zu Verzögerungen und Kostensteigerungen.

Die Situation auf dem regionalen Wohnungsmarkt zeigte sich gegenüber den Vorjahren ebenfalls unverändert. Dem Angebot freier Wohnungen steht einer großen Nachfrage nach Wohnraum gegenüber. Dies führt zu weiterhin steigenden Nettomieten. Nach Angaben der Stadt Lippstadt im Wohnungsmarktbericht 2020 wird es in Lippstadt aufgrund des insgesamt hohen Mietniveaus für Gruppen mit unterdurchschnittlichem Einkommen zunehmend schwieriger, preiswerten Wohnraum in der Nähe des Zentrums zu finden.

### 4. Regionale 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)	31.12.2019 (in Personen)	31.12.2020 (in Personen)
Lippstadt	67.901	72.143	72.119
Erwitte	16.045	16.694	16.734
Anröchte	11.066	11.037	10.976
Warstein	24.842	23.791	26.884
Rüthen	10.895	10.981	10.731
Geseke	22.018	22.074	22.031

### 5. Bestandsbewirtschaftung

Die Anzahl der Wohnungen und der anderen bewirtschafteten Einheiten hat sich am Jahresende 2020 gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Im Einzelnen setzt sich der Bestand am 31.12.2020 wie folgt zusammen:

	Wohnungen	Garagen / Einstellplätze	gewerblich ge- nutzte Einheiten	Häuser
Bestand am 31.12.2020	1.334	216	3	269

Die Verteilung des Bestandes am 31.12.2020 auf die Städte und Gemeinden zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen / Ein- stellplätze	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 31.12.2020 insgesamt 40 öffentlich geförderte Wohnungen. Davon liegen 30 Wohnungen in Lippstadt und 10 Wohnungen in Geseke.

#### 6. Bautätigkeit

Für Arbeiten an den Häusern Preußenstraße 8 und Möllerstraße 24 in Lippstadt sind im Jahr 2020 inklusive der aktivierten Eigenleistungen insgesamt 213,9 T€ angefallen. Die aktivierten Herstellungskosten für beide Häuser belaufen sich am 31.12.2020 auf insgesamt 6.007,4 T€.

#### 7. Modernisierung / Instandhaltung

Für Modernisierung und Instandhaltungen sind im Jahr 2020 insgesamt 1.778,5 T€ investiert worden. Die Investitionen erhöhten sich damit gegenüber dem Vorjahr um 333,3 T€. Die Maßnahmen umfassten insbesondere Arbeiten an den Objekten „Am Böbbing 27,29,31“ in Lippstadt, an der „Lippstädter Str. 11“ in Erwitte, „Freigrafenstraße 10“ in Erwitte und Wohnungsmodernisierungen nach Wohnungswechseln.

#### 8. Vermietung

Am 31.12.2020 standen 46 Wohnungen leer. Dies sind 18 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus umfangreichen Modernisierungen und Schadstoffsanierungen von Wohnungen.

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

	Wohnungen
Strategiebedingt	-
Maßnahmenbedingt	28
Vermietungsbedingt	18

Im Jahr 2020 erfolgten 119 Wohnungskündigungen, dies sind 13 Kündigungen weniger als im Vorjahr. Die Kündigungsquote hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr um 1,0 % verringert.

Die Erlösschmälerungen lagen im Jahr 2020 bei 159,6 T€ gegenüber 158,7 T€ im Vorjahr. Erhebliche Mietrückstände oder Mietausfälle durch die Corona-Pandemie sind nicht aufgetreten.

Je Quadratmeter Wohnfläche lagen die Nettokaltmieten zum Jahresende 2020 durchschnittlich bei 4,99 €/m<sup>2</sup>. Die kalten Betriebskosten beliefen sich durchschnittlich auf 1,24 €/m<sup>2</sup>.

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

	2020 (in €/m <sup>2</sup> )	2019 (in €/m <sup>2</sup> )	2018 (in €/m <sup>2</sup> )
Nettokaltmiete	4,99	4,96	4,86
Kalte Betriebskosten	1,24	1,18	1,10

Die Veränderung der Nettokaltmieten beruht insbesondere auf Anpassungen der Miete bei Wiedervermietungen und Mieterhöhungen nach durchgeführten Maßnahmen.

### 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:

	2020 (in T€)	2019 (in T€)	Veränderung (in T€)
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderungen)	6.139,8	6.017,5	122,3
Betreuung und andere Lieferungen und Leistungen	61,6	10,8	50,8
Aktivierte Eigenleistungen	1,4	45,2	-43,8
<i>Gesamtleistungen</i>	<i>6.202,8</i>	<i>6.073,5</i>	<i>129,3</i>
Sonstige betriebliche Erträge	82,1	140,4	-58,3
<b>Betriebsleistung</b>	<b>6.284,8</b>	<b>6.213,9</b>	<b>70,9</b>
Aufwendungen für die Hausbewirt- schaftung	-3.159,3	-2.664,8	-494,5
Personalaufwand	-883,7	-844,4	-39,3
Abschreibungen (planmäßig)	-634,4	-629,9	-4,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-390,9	-360,5	-30,4
Abschreibung auf Finanzanlagen	0,0	0,0	0,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-72,8	-83,9	11,1
Steuern	-145,2	-132,2	-13,0
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>-5.286,3</b>	<b>-4.715,7</b>	<b>-570,6</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>998,5</b>	<b>1.498,2</b>	<b>-499,7</b>
Zinsen und ähnliche Erträge	2,8	2,8	0,0
Erträge aus Ausleihungen des Finanzan- lagevermögens	3,8	4,2	-0,4
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.005,1</b>	<b>1.505,2</b>	<b>-500,1</b>

Zu dem Jahresergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2020 (in T€)	2019 (in T€)	Veränderung (in T€)
Hausbewirtschaftung	950,4	1.428,6	-478,2
Sonstiger Geschäftsbereich	59,7	74,7	-15,0
Betreuungstätigkeit	-2,3	-0,7	-1,6
Finanzbereich	-4,6	-6,1	1,5
Neutraler Geschäftsbereich	21,1	12,8	8,3
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>1.024,3</b>	<b>1.509,3</b>	<b>-485,0</b>
Ertragssteuern	-19,2	-4,1	-15,1
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.005,1</b>	<b>1.505,2</b>	<b>-500,1</b>

Der Jahresüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahr um 500,1 T€ auf 1.005,1 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:

	2020 (in T€)	%	2019 (in T€)	%	Veränderung (in T€)
<b>Vermögensstruktur</b>					
<i>Anlagevermögen</i>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,8	0,0	-0,8
Sachanlagen	17.760,8	74,4	17.716,3	77,3	+44,5
Finanzanlagen	177,3	0,7	173,5	0,8	+3,8
<i>Umlaufvermögen kurzfristig</i>					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.447,9	6,1	1.435,0	6,3	+12,9
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	77,1	0,3	46,9	0,2	+30,2
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	4.420,6	18,5	3.515,0	15,4	+905,6
Bilanzsumme – Gesamtvermögen	23.883,7	100,0	22.887,5	100,0	+996,2
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital					
<i>Langfristig</i>					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	574,2	2,4	586,2	2,6	-12,0
Rücklagen	16.052,5	67,2	14.870,7	64,9	+1.181,8
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	371,7	1,6	571,6	2,5	-199,9

Geschäftsbericht 2020

<i>Kurzfristig</i>					
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und Dividende	62,5	0,3	62,5	0,3	+0,0
Fremdkapital					
<i>Langfristig</i>					
Pensionsrückstellungen	439,4	1,8	434,6	1,9	+4,8
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung	4.100,4	17,2	4.506,1	19,7	-405,7
<i>Kurzfristig</i>					
Übrige Rückstellungen	87,6	0,4	68,6	0,3	+19,0
Erhaltene Anzahlungen	1.626,1	6,8	1.619,3	7,1	+6,8
Übrige Verbindlichkeiten	569,3	2,4	167,9	0,7	+401,4
Bilanzsumme – Gesamtkapital	23.883,7	100,0	22.887,5	100,0	+996,2

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 996,2 T€ auf einen Wert in Höhe von 23.883,7 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Zugängen in Höhe von 678,2 T€ planmäßige Abschreibungen in Höhe von 633,7 T€ gegenüber.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich mit 176,7 T€ um Wertpapiere.

Unter den unfertigen Leistungen mit 1.431,3 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 969,7 T€ auf 16.998,3 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote zum 31.12.2020 auf 71,4 %. Dies ist gegenüber dem Vorjahr, in dem sie bei 70,3 % lag, eine Steigerung um 1,1 %-Punkte.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung liegen bei 4.100,4 T€. Sie verminderten sich damit um 405,7 T€ gegenüber dem Vorjahr. Die Veränderung ist durch planmäßige Tilgungen in Höhe von 286,0 T€ sowie vorzeitige Rückzahlungen in Höhe von 119,7 T€ bedingt.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 526,1 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

### 3. Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2020 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2020 (in T€)	2019 (in T€)	Veränderung (in T€)
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	17.938,1	17.890,6	+47,5
Finanzierungsmittel	21.561,6	20.969,2	+592,4
<b>Überdeckung</b>	<b>3.623,5</b>	<b>3.078,6</b>	<b>+544,9</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand Flüssige Mittel und Bauspar- guthaben	4.420,6	3.515,0	+905,6
Übrige kurzfristig realisier- bare Vermögensgegenstände	1.525,0	1.481,9	+43,1
Kurzfristige Verpflichtungen	2.322,1	1.918,3	+403,8
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>3.623,5</b>	<b>3.078,7</b>	<b>+544,9</b>

Die in der Bilanz zum 31.12.2020 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Die Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2020 gegeben.

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

	2020 (in T€)	2019 (in T€)
Jahresüberschuss	1.005,1	1.505,2
Abschreibung/ Zuschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	634,4	629,9
Veränderung langfristiger Rückstellungen	4,8	8,3
<b>= Cashflow</b>	<b>1.644,3</b>	<b>2.143,4</b>
Gewinn(-)/Verlust aus dem Abgang von Gegen- ständen des Anlagevermögens	0,0	-64,4
Zunahme(-)/Abnahme sonstiger Aktiva	-43,0	26,1
Zunahme/Abnahme(-) sonstiger Passiva	427,3	-221,5
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.028,6</b>	<b>1.883,6</b>

Geschäftsbericht 2020

Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	0,0	64,5
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-681,9	-319,9
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-681,9</b>	<b>-255,4</b>
Einzahlungen aus Valutierung von Darlehn	0,0	0,0
Veränderung der Geschäftsguthaben	-12,0	-5,4
Planmäßige Tilgungen	-286,0	-402,8
Darlehnsrückzahlungen	-119,7	-458,7
Auszahlungen für Dividenden	-23,4	-23,5
<b>= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-441,1</b>	<b>-890,4</b>
<b>= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>905,6</b>	<b>737,8</b>
+ Finanzmittelbestand am 01.01.	3.515,0	2.777,2
= Finanzmittelbestand am 31.12.	4.420,6	3.515,0

**4. Finanzielle Leistungsindikatoren**

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

	in	2020	2019	2018
Eigenkapitalquote	%	71,4	70,3	65,0
Eigenkapitalrentabilität	%	5,9	9,4	11,3
Gesamtkapitalrentabilität	%	4,5	6,9	7,8
Cashflow	T€	1.644,3	2.143,4	2.350,7
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag	€ p.m./m <sup>2</sup>	4,99	4,96	4,86
Durchschnittliche Instandhaltungskosten (Fremdkosten)	€ p.a./m <sup>2</sup>	22,25	16,69	15,28
Durchschnittliche Verwaltungskosten	€ p.a./WE	603,20	546,45	497,91
Fluktuationsquote	%	8,9	9,9	10,0
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	3,4	2,1	2,7

### **III. Risikobericht**

#### **1. Risikomanagement**

Bei unserer Genossenschaft besteht ein Risikomanagement, das im Jahr 2016 zusammen mit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft DOMUS AG in Erfurt überarbeitet wurde.

Zudem verfügt unsere Genossenschaft über eine mehrjährige Finanz- und Erfolgsplanung, die in das ERP-System integriert ist. Durch die Integration ist eine fortlaufende Aktualisierung gewährleistet. Zusätzlich werden die Planungen bei sich ergebenden Veränderung von geplanten Investitionsmaßnahmen angepasst.

Darüber hinaus berichtet der Vorstand regelmäßig im Rahmen gemeinsamer Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat an den Aufsichtsrat.

#### **2. Risikoanalyse**

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus weltweit ausgebreitet und zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Nach wie vor ist es schwierig, aufgrund der unterschiedlichen Entwicklungen der Corona-Pandemie die weiteren Ausmaße zuverlässig zu beurteilen. Auch wenn sich im Geschäftsjahr 2020 für unsere Genossenschaft keine erheblichen Auswirkungen ergeben haben, können sich bei einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage im Jahr 2021 Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeverlusten sowie Verzögerungen bei der Umsetzung von Modernisierungs- und Neubauvorhaben ergeben. Derzeit können diese Risiken aufgrund der sich rasch verändernden Rahmenbedingungen nicht endgültig bewertet werden.

Risiken, die den Bestand der Genossenschaft gefährden können, ergeben sich weder aus den Bereichen Marktrisiko, Portfoliorisiko, Personalrisiko oder Finanzrisiko.

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 Wohnungsüberhang ergibt. Nach den Prognosen von Information und Technik NRW (IT.NRW) wird die Zahl der Haushalte im Kreis Soest bis 2030 steigen. Dies bedingt auch einen Bedarf an weiterem Wohnraum.

Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass die Wohnungen der Genossenschaft auch zukünftig nachgefragt werden. Dies insbesondere auch bei dem Hintergrund, dass der Bestand fortlaufend in Stand gehalten und modernisiert wird.

Die Analyse der Portfoliorisiken berücksichtigt vor allem den technischen Zustand der Objekte sowie die Standortqualität. Im Jahr 2021 wird nach 2007 zum zweiten Mal eine Begehung unseres Bestandes und eine technische Analyse unserer Objekte erfolgen. Diese wird durch den Fachdienstleister iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung vorgenommen. Zur fortlaufenden

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.

Die Überprüfung der Verkehrssicherheit unseres Bestandes erfolgt durch jährliche Vor-Ort-Kontrollen, die seit dem Geschäftsjahr 2020 durch die iwB durchgeführt werden. Regelmäßige Überprüfungen unseres Bestands durch Mitarbeiter ergänzen die Kontrollen durch die iwB.

Bei der Betrachtung der Personalrisiken sind neben der Altersstruktur und der Qualifikation der Mitarbeiter auch die Prozessabläufe von großer Bedeutung. Die bestehenden Strukturen wurden im Jahr 2020 durch die S-UB Unternehmensberatungsgesellschaft der Sparkassen im Kreis Soest mbH aus Soest untersucht. Die Untersuchung ergab im Wesentlichen, dass überwiegend flüssige Prozesse vorliegen, die Kommunikation im Unternehmen gut funktioniert und ein gutes Mitarbeiterteam besteht. Die Weiterbildung von Mitarbeitern/innen wird durch den Vorstand, u.a. im Rahmen der Fortbildungen im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung nach § 34 C GewO, unterstützt. Dem Personalbedarf im technischen Bereich wurde durch die Einstellung eines Diplom-Ingenieurs zur Bauleitung Rechnung getragen. Im Jahr 2021 erfolgt ein Wechsel auf dieser Position. Vor diesem Hintergrund werden die Personalrisiken als sehr 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 4.620,3 T€ (davon 1.820,3 T€ für öffentliche Darlehen). Die Restschuld der Darlehen belief sich am 31.12.2020 auf 4.100,4 T€ (davon 1.396,6 T€ für öffentliche Darlehen).

Die Darlehen ohne öffentliche Förderung haben eine durchschnittliche Restlaufzeit von 3,9 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 4.420,6 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. 110,5 T€ über einen Zeitraum von rd. 40 Monaten zu begleichen.

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

#### **IV. Chancen der künftigen Entwicklung**

Entscheidend für den Erfolg unserer Genossenschaft ist entsprechend unseres Unternehmenszwecks die Nachfrage nach unseren Wohnungen. Voraussetzung für eine auch zukünftig gute Nachfrage ist ein Angebot von zeitgemäßen Wohnungen zu einer angemessenen Miethöhe. Dementsprechend ist es unerlässlich, in einem großen Umfang in die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes zu investieren. Durch diese Maßnahmen verbunden mit vergleichsweisen moderaten Mietanpassungen verschaffen wir uns einen Wettbewerbsvorteil.

Neben den Maßnahmen an unseren bestehenden Wohnungen ist auch der zielgerichtete Neubau von Wohnungen ein Bestandteil unserer Unternehmensstrategie, da der gegenwärtige Wohnungsmarkt sowohl frei finanzierte als auch öffentlich geförderte Wohnungen gut aufnimmt.

Darüber hinaus grenzen wir uns durch unseren Genossenschaftsgedanken und die damit verbundenen Vorteile genossenschaftlichen Wohnens, z. B. ein lebenslanges Wohnrecht, positiv von anderen Wohnungsanbietern ab. Diese Vorteile und unsere Mieternähe tragen ebenfalls zu einer guten Nachfrage nach unseren Wohnungen in der Zukunft bei.

#### **V. Prognosebericht**

Unsere Genossenschaft wird im Jahr 2021 in den Bestand und in Neubauten investieren. Geplant sind u.a. Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an den Häusern „Am Böbbing 33/35“ in Lippstadt und „Oststr. 23-23c / Rixbecker Str. 47-47c“ in Lippstadt. Ferner soll mit dem Bau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten auf einem Grundstück an der Wolfskammer in Warstein begonnen werden. Die Fertigstellung der Maßnahmen an der „Oststr. 23-23c / Rixbecker Str. 47-47c“ in Lippstadt und der Neubaumaßnahmen an der Wolfskammer in Warstein sind für das Jahr 2022 vorgesehen.

Die Unternehmensplanung der Genossenschaft sieht auch für die kommenden 5 Jahre Investitionen für Modernisierung, Instandhaltung und Neubau vor. Unter anderem sollen in Lippstadt die Häuser „Am Böbbing 37/39“, „Am Böbbing 41/43“ und „Rosenstraße 22/23“ sowie in Geseke das Haus „Ehringhauser Str. 25/27“ instandgehalten bzw. modernisiert werden. Zudem ist eine Neubaumaßnahme auf einem im Jahr 2020 erworbenen Grundstück an der Breitenbachstraße in Lippstadt geplant.

Neben den umfangreichen Maßnahmen an den Gebäuden werden die Wohnungen im Bedarfsfall nach Mieterwechseln modernisiert.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von rd. 1,0 Mio. € erwartet, der sich aufgrund des weiterhin geringen Zinsniveaus hauptsächlich durch Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ergibt.

Unter Zugrundelegung der gegenwärtigen Planzahlen gehen wir in den kommenden Jahren bis 2025 von einem Jahresüberschuss zwischen 0,9 und 1,1 Mio. € aus.

**VI. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns**

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, die Bilanz unter Billigung der Vorwegzuweisung festzustellen und den Bilanzgewinn des Jahres 2020 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4%	23.494,94 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	371.642,14 €
Bilanzgewinn	395.137,08 €

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

Lippstadt, 24. Juni 2021

gez.

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

gez.

Dipl.-Ing. Architektin Ulrike Bußmann

**Vorstand**

**Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG**

## Teil C

### Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2020 hat der Aufsichtsrat den Vorstand überwacht und ihn beratend bei der Leitung der Genossenschaft begleitet. Er hat sich entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen über die wesentlichen wirtschaftlichen und finanziellen Vorgänge der Genossenschaft informiert. Dabei wurde er vom Vorstand durch mündliche und schriftliche Berichte umfassend unterrichtet und satzungsgemäß in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Genossenschaft einbezogen. Insgesamt fanden im Jahr 2020 sechs gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. in Düsseldorf hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss und Lagebericht 2019 entsprechend des § 53 GenG geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde durch den Verbandsprüfer in der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes am 15. April 2021 vorgetragen und erörtert.

In der gemeinsamen Sitzung am 11. Mai 2021 wurde über den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020, 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 2020 zu erheben. Das erneut erfolgreich abgeschlossene Geschäftsjahr 2020 unterstreicht die gute wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns schließt sich der Aufsichtsrat an. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 festzustellen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

Die Prüfung des Geschäftsjahres 2020 erfolgt durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. und wird voraussichtlich im IV. Quartal 2021 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, 24. Juni 2021

gez.

Roland Brehler

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



**Teil D**  
**Jahresabschluss 2020**

Geschäftsbericht 2020

**I. Bilanz zum 31. Dezember 2020**

AKTIVA	31. Dezember 2020		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		0,00	740,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.899.454,64		17.211.968,64
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.477,01		9.477,01
3. Grundstücke ohne Bauten	669.630,31		304.256,91
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	80.322,34		80.322,34
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	100.737,00		110.234,00
6. Bauvorbereitungskosten	1.206,40		0,00
		17.760.827,70	17.716.258,90
III. Finanzanlagen			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	176.746,34		172.996,13
2. Andere Finanzanlagen	550,00		550,00
		177.296,34	173.546,13
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>17.938.124,04</b>	<b>17.890.545,03</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	2.149,57		2.149,57
2. Unfertige Leistungen	1.431.324,40		1.416.304,25
3. Andere Vorräte	14.336,44		16.555,56
		1.447.810,41	1.435.009,38
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	14.517,59		10.695,36
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		550,92
3. Sonstige Vermögensgegenstände	62.588,05		35.689,93
		77.105,64	46.936,21
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.587.239,43		2.684.456,98
2. Bausparguthaben	833.373,10		830.548,10
		4.420.612,53	3.515.005,08
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>5.945.528,58</b>	<b>4.996.950,67</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>23.883.652,62</b>	<b>22.887.495,70</b>

Geschäftsbericht 2020

PASSIVA	31. Dezember 2020		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	39.000,00		39.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>574.206,80</u>		<u>586.231,40</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2020: 2.393,20 € / 2019: 3.568,60 €		613.206,80	<u>625.231,40</u>
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.634.000,00		1.524.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2020: 110.000,00 € / 2019: 160.000,00 €			
2. Bauerneuerungsrücklage	2.351.942,65		2.351.942,65
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>12.066.478,01</u>		<u>10.994.764,29</u>
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2020: 500.000,00 € / 2019: 750.000,00 € davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 2020: 571.713,72 € / 2019: 631.967,37 €		16.052.420,66	14.870.706,94
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.005.137,08		1.505.172,66
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-610.000,00</u>		<u>-910.000,00</u>
		395.137,08	<u>595.172,66</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<u>17.060.764,54</u>	<u>16.091.111,00</u>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	439.402,00		434.589,00
2. Steuerrückstellungen	14.911,68		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>72.731,00</u>		<u>68.600,00</u>
		527.044,68	503.189,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.100.422,83		4.506.050,89
2. Erhaltene Anzahlungen	1.626.123,54		1.619.293,49
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.224,22		52.624,50
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	94,08		0,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	526.144,79		107.193,65
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>4.833,94</u>		<u>8.033,17</u>
davon aus Steuern: 2020: 189,35 € / 2019: 0,00 €		6.295.843,40	6.293.195,70
<b>Bilanzsumme</b>		<u>23.883.652,62</u>	<u>22.887.495,70</u>

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

	Geschäftsjahr 2020		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.124.801,84		5.989.358,91
b) aus Betreuungstätigkeit	1.921,95		1.968,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>59.672,97</u>		<u>8.793,49</u>
		6.186.396,76	6.000.120,40
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		15.020,15	28.191,91
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.360,00	45.215,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		82.051,04	140.356,71
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>3.159.364,00</u>	<u>2.664.848,07</u>
<b>6. Rohergebnis</b>		3.125.463,95	3.549.035,95
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	693.116,30		658.622,39
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>190.565,72</u>		<u>185.766,58</u>
davon für Altersversorgung:		883.682,02	844.388,97
2020: 36.319,18 € / 2019: 36.310,92 €			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		634.392,56	629.914,11
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		390.861,55	360.459,92
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		3.798,96	4.156,06
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.845,10	2.825,15
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		21,25	19,81
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		72.785,19	83.861,29
davon aus Aufzinsung:			
2020: 11.260,00 € / 2019: 13.091,00 €			
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>19.179,64</u>	<u>4.080,61</u>
15. Ergebnis nach Steuern		1.131.185,80	1.633.292,45
16. Sonstige Steuern		<u>126.048,72</u>	<u>128.119,79</u>
<b>17. Jahresüberschuss</b>		1.005.137,08	1.505.172,66
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		610.000,00	910.000,00
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<u><u>395.137,08</u></u>	<u><u>595.172,66</u></u>

## Teil E

### Anhang zum Jahresabschluss 2020

#### 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 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 41,0 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 10,3 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 (46,0 T€), Urlaubsrückstände (20,5 T€) und den VGB-Beitrag (6,2 T€) enthalten.

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgt nach dem anerkannten Anwartschaftswertverfahren. 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 2,3 % abgezinst und eine Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen. Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB zum 31.12.2019 beträgt 23,6 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 01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Zuschreibungen €	Umbuchungen +/- €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2020 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	10.627,89	0,00	0,00			-10.627,89	0,00	740,00
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	51.351.896,65	260.826,13	0,00			-34.713.268,14	16.899.454,64	573.340,13
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	304.256,91	365.373,40	0,00			0,00	669.630,31	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	80.322,34	0,00	0,00			0,00	80.322,34	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	437.748,63	50.815,43	-24.664,68			-363.162,38	100.737,00	60.312,43
Bauvorbereitungskosten	0,00	1.206,40	0,00		0,00	0,00	1.206,40	0,00
	52.682.785,50	678.221,36	-24.664,68		0,00	-35.575.514,48	17.760.827,70	633.652,56
<b>Finanzanlagen</b>								
Wertpapiere des Anlagevermögens	177.395,30	3.771,46	0,00	0,00		-4.420,42	176.746,34	21,25
Andere Finanzanlagen	550,00	0,00	0,00			0,00	550,00	0,00
	177.945,30	3.771,46	0,00	0,00		-4.420,42	177.296,34	21,25
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>52.871.358,69</b>	<b>681.992,82</b>	<b>-24.664,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-35.590.562,79</b>	<b>17.938.124,04</b>	<b>634.413,81</b>

#### 2. Unfertige Leistungen

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind 1.431,3 T€ (im Vorjahr: 1.416,3 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 31.12.2020 wie folgt:

	2020		2019	
	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €
Forderungen aus Vermietung	14.517,59	0,00	10.695,36	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	550,92	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	62.588,05	0,00	35.689,93	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>77.105,64</b>	<b>0,00</b>	<b>46.936,21</b>	<b>0,00</b>

#### 5. Entwicklung der Rückstellungen

Folgende Entwicklung der Rückstellungen hat sich ergeben:

	Bilanzwert	Zuführung	Entnahme / Auflösung	Bilanzwert
	01.01.2020 €	2020 €	2020 €	31.12.2020 €
Pensionsrückstellung bewertet nach § 253 Abs. 2 n. F. HGB	434.589,00	43.618,78	38.805,78	439.402,00
Steuerrückstellung	0,00	14.911,68	0,00	14.911,68
Sonstige Rückstellungen (gesetzliche Prüfung, Urlaubsrückstände und VBG)	68.600,00	50.231,00	46.100,00	72.731,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>503.189,00</b>	<b>108.761,46</b>	<b>84.905,78</b>	<b>527.044,68</b>

## 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	4.100.422,83 (4.506.050,89)	288.627,78 (405.660,21)	3.811.795,05 (4.100.390,68)	521.889,92 (687.034,39)	3.289.905,13 (3.413.356,29)	4.100.422,83 GPR (4.506.050,89) GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.626.123,54 (1.619.293,49)	1.626.123,54 (1.619.293,49)				
aus Vermietung	38.224,22 (52.624,50)	38.224,22 (52.624,50)				
aus Betreuungstätigkeit	94,08 (0,00)	94,08 (0,00)				
aus Lieferungen und Leistungen	526.144,79 (107.193,65)	526.144,79 (107.193,65)				
Sonstige	4.833,94 (8.033,17)	4.833,94 (8.033,17)				
Gesamtbetrag	6.295.843,40 (6.293.195,70)	2.484.048,35 (2.192.805,02)	3.811.795,05 (4.100.390,68)	521.889,92 (687.034,39)	3.289.905,13 (3.413.356,29)	4.100.422,83 GPR (4.506.050,89) 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	4.641.906,22 €
	(abzügl. 116.456,57 € Erlösschmälerungen)	
	Gebühren und Umlagen	1.482.895,62 €
	(abzügl. 43.117,71 € Erlösschmälerungen)	<u>6.124.801,84 €</u>
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	Verwaltung ETW Reichenbacher Straße	695,00 €
	Verwaltung ETW St.-Hedwig-Straße	1.226,95 €
		<u>1.921,95 €</u>
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	Verkauf interne Hausverteilung	50.000,00 €
	Einspeisung aus BHKW u.a.	1.374,01 €
	Erbbauszinsen	8.298,96 €
		<u>59.672,97 €</u>

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

- Eingänge aus abgeschriebenen Mietforderungen	194,91 €
- Ausbuchung von Verbindlichkeiten	13.913,56 €
- Erstattung von Krankenkassen /Lohnfortzahlung	15.902,98 €
- Erstattung von Krankenkassen /Umbaumaßn.	12.000,00 €
- Zuwendungen/Zuschüsse	9.700,00 €
- Versicherungsentschädigungen	27.906,03 €
- Eintrittsgelder	830,00 €
- alle übrigen	1.603,56 €
	<u>82.051,04 €</u>

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

<b>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>	- Betriebs- und Heizkosten	1.371.688,00 €
	- Instandhaltungskosten	1.731.632,87 €
	- Erbbauzinsen	44.576,40 €
	- Vertriebskosten Vermietung u. a.	11.466,73 €
		<u>3.159.364,00 €</u>

Geschäftsbericht 2020

---

<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	- Sächliche Verwaltungskosten des Betriebes	225.365,79 €
	- Sächliche Verwaltungskosten des Unternehmens	137.088,35 €
	- Abschreibungen auf Mietforderungen	8.481,99 €
	- Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	3.793,07 €
	- Zuführung zu Wertberichtigungen	13.750,00 €
	- Kosten f. Löschungen u. a.	2.382,35 €
		<u>390.861,55 €</u>
<b>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	- aus Wertpapieren	3.771,46 €
	- aus anderen Finanzanlagen	27,50 €
		<u>3.798,96 €</u>
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	- Bausparzinsen	<u>2.845,10 €</u>
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	- für Dauerfinanzierungsmittel	61.525,19 €
	- für Pensionsverpflichtungen	11.260,00 €
		<u>72.785,19 €</u>
<b>Sonstige Steuern</b>	- Grundsteuern	124.731,24 €
	- KFZ-Steuern	1.317,48 €
		<u>126.048,72 €</u>

## V. Sonstige Angaben

### Mitgliederanzahl

Die Mitgliederanzahl entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Anzahl der	
	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2020	1.507	1.966
Zugang 2020	92	92
Abgang 2020	135	136
Ende 2020	1.464	1.922

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 12.024,60 € gemindert und betragen am Ende des Geschäftsjahres 574.206,80 €.

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

### Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer

Im Jahr 2020 beschäftigte die Genossenschaft neben den Vorstandsmitgliedern durchschnittlich 15 Mitarbeiter, davon zum 31.12.2020 sechs kaufmännische Angestellte (einschließlich drei Teilzeitbeschäftigte), einen technischen Arbeitnehmer und sechs 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- (bis 08.10.2020)

Roland Brehler, Lippstadt  
 -Vorsitzender- (ab 08.10.2020)

Manfred Gödde, Warstein  
 -stellv. Vorsitzender-

Dieter Kellner, Lippstadt  
 -Schriftführer-

Olga Martin, Lippstadt  
 Erwin Steins, Lippstadt  
 Thomas Assmann, Lippstadt  
 Alfons Strümper, Anröchte

**Vorstand**

Dipl.-Jur. Alexander Loyal, LL.M, 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 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.005.137,08 € ab. Gemäß §§ 40 Abs. 2, 28 Abs. 1 lit. k) der Satzung und des Aufsichtsratsbeschlusses vom 24.06.2021 wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 110.000,00 € in die gesetzliche Rücklage, sowie 500.000,00 € in andere Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss unter Billigung der Vorwegzuweisung festzustellen und den Bilanzgewinn in Höhe von 395.137,08 € wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung einer Dividende von 4 %	23.494,94 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	371.642,14 €
	<u>395.137,08 €</u>

Lippstadt, 24. Juni 2021

gez.

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

gez.

Dipl.-Ing. Architektin Ulrike Bußmann

**Vorstand**

**Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG**

