BAUVEREIN GÜTERSLOH

Mein Wohnort

GESCHÄFTSBERICHT 2023

INHALTSVERZEICHNIS

I.	EDITORIAL	1
II.	UNTERNEHMENSDATEN	2
III.	ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	3
IV.	AUF EINEN BLICK	3
V.	BERICHT DES VORSTANDES	5
VI.	BERICHT DES AUFSICHTSRATES	17
VII.	JAHRESABSCHLUSS 2023	18
	1. Bilanz zum 31. Dezember 2023	18
	2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023	20
	3. Erläuterungen zum Jahresabschluss – Anhang –	21

I. EDITORIAL

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,
auch im Jahr 2023 waren die Rahmenbedingungen für die deutsche Wohnungswirtschaft alles andere als ideal. Nach wie vor befinden sich die Bau- und Energiekosten auf einem hohen Niveau, und auch die steigenden Darlehenszinsen lähmen die Investitionsfreudigkeit vieler Wohnungsunternehmen und Baugenossenschaften. Zudem stehen höhere Anforderungen in der Bauausführung einer Verschlechterung der Fördermöglichkeiten gegenüber. Umso erfreulicher ist es, dass der Bauverein Gütersloh trotz dieser widrigen Umstände seine Ziele erreichen konnte. Dazu gehörte auch, dass wir die energetische Modernisierung von insgesamt 90 Wohnungen in Blankenhagen im Jahr 2023 nahezu abschließen und damit in einem weiteren Wohngebiet einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten konnten. Unser Ziel ist es, durch den Einsatz regenerativer Energien so weit wie möglich auf fossile Brennstoffe zu verzichten. Auch künftig werden wir kräftig in unseren Bestand investieren. Dadurch ist der Bauverein nicht zuletzt auch ein Garant für die heimischen Handwerksunternehmen, der bestehende Arbeitsplätze sichert und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze beiträgt.

Von den gestiegenen Energiekosten waren nicht nur die Wohnungsunternehmen, sondern auch die Mieterinnen und Mieter betroffen. Um unsere Mieter vor hohen Nachzahlungen bei den Nebenkostenabrechnungen zu bewahren, haben wir die Vorauszahlungen frühzeitig angepasst und die Notwendigkeit dieser Maßnahme transparent dargelegt. Inzwischen hat sich die Situation auf dem Energiemarkt wieder entspannt. Daher sind wir zuversichtlich, dass auf unsere Mieterinnen und Mieter keine weiteren finanziellen Mehrbelastungen zukommen werden.

Jörg Höfel
Vorstandsvorsitzender
des Bauvereins Gütersloh

II. UNTERNEHMENSDATEN

Sitz der Genossenschaft	Strengerstraße 12 33330 Gütersloh
Gründung	3. Dezember 1909
Genossenschaftsregister	Nr. 103, Amtsgericht Gütersloh
Prüfungsverband	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Goltsteinstraße 29 40211 Düsseldorf
Mitgliedschaften/Beteiligungen	DZ-Bank AG Volksbank Bielefeld-Gütersloh eG Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft in OWL Marketinginitiative der Wohnungsbau-Genossenschaften Deutschland e.V. Bürgerstiftung Gütersloh Deswos e.V. Initiative Wohnen.2050
Geschäftsanteil	160,00 €
Haftungssumme	160,00 €

III. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

AUFSICHTSRAT	Dipl.-Kfm. u. Dipl.-Volkswirt Kay Klingsieck	Vorstandsvorsitzender Sparkasse Vorsitzender
	Monika Paskarbies	stv. Vorsitzende
	Nicole Heveling	Geschäftsleitungs-Assistentin
	Birgit Moch	Einzelhandelskauffrau
	Dipl.-Ing. Ina-Maria Wahl	Geschäftsführerin
	Sven Clasbrummel	Steuerberater
	Thomas Könnecker	Beigeordneter der Stadt Gütersloh
VORSTAND	Jörg Höfel	Vorsitzender
	Jörg Balk	Rechtsanwalt

IV. AUF EINEN BLICK

		2023	2022	2021	2020	2019
Bilanzsumme	T€	70.036	67.370	63.091	59.408	59.908
Umsatzerlöse	T€	8.673	8.181	7.915	7.848	7.620
Jahresüberschuss	T€	1.574	1.714	1.855	2.003	2.272
Eigenkapital	T€	42.234	40.978	35.477	37.775	35.975
EK-Quote	%	60,3	60,8	62,6	63,7	60,1
Wohnungsbestand		1.276	1.276	1.254	1.254	1.256
Leerstandsquote	%	0,9	1,2	0,2	0,1	0,0
Mitglieder		1.764	1.777	1.838	1.843	1.841

V. BERICHT DES VORSTANDES

Modernisierung in Blankenhagen schreitet voran

Nahezu abgeschlossen hat der Bauverein Gütersloh sein großes Modernisierungsprogramm in Blankenhagen. Im dritten und letzten Bauabschnitt sind im Verlauf des Jahres 2023 die Häuser an der Jenaer Straße 58-66 energetisch modernisiert und auch optisch aufgewertet worden. Ebenso wie bei den Gebäuden an der Dresdner Straße 12-18 und 12a erfolgt hier die Umstellung von der bisherigen Gasheizungsanlage auf eine Hybrid-Wärmepumpenanlage, so dass durch den Einsatz regenerativer Energieträger künftig 60 Wohnungen versorgt werden. In die Modernisierungsmaßnahmen der insgesamt 90 Wohnungen hat der Bauverein rund 9,6 Millionen Euro investiert. Sein kompletter Bestand in Blankenhagen beläuft sich auf 171 Wohnungen.

Verjüngungskur für das Bürogebäude

Zur Verbesserung des energetischen Standards modernisiert der Bauverein sein in die Jahre gekommenes Bürogebäude an der Strengerstraße. Die vordere Fassade ist gedämmt und mit einem anthrazitfarbigen, matten Aluminiumblech verkleidet worden. Im Innenbereich wurden die Elektroleitungen erneuert und die Büroräume überarbeitet. Im Erdgeschoss wurde der Empfangsbereich neu gestaltet und präsentiert sich jetzt moderner und freundlicher. Hier wurde zudem ein verglaster Besprechungsraum eingerichtet, in dem ungestörte Kundengespräche geführt werden können. Fortgeführt werden die Arbeiten an der Rückseite. Auch hier wird die Außenfassade gedämmt, und die alten Fenster werden durch Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Verglasung ausgetauscht. Das Dach wird erneuert und ebenfalls gedämmt. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach wird künftig sowohl das Gebäude als auch die Wallboxen im Innenhof mit Strom versorgen.

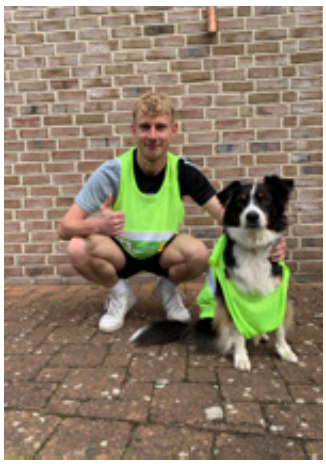
Schnelle Hilfe im Notfall

Bei der Mieterbefragung, die der Bauverein Gütersloh im September 2022 durchgeführt hat, zeigten sich 20 Prozent der Mieterinnen und Mieter unzufrieden mit dem bisherigen Notdienst. Um den Kundenservice bei Notfällen zu verbessern, hat der Bauverein einen Vertrag mit dem Unternehmen Telesense Kommunikation geschlossen: Außerhalb der telefonischen Servicezeiten nimmt das Team des Telesense-Callcenters die Schadensmeldungen unter einer zentralen Reparatur- und Notfallhotline an und benachrichtigt unverzüglich die entsprechenden Handwerker. Damit wird sichergestellt, dass den Mieterinnen und Mietern im Notfall schnell und unkompliziert geholfen wird. Telesense besteht seit 20 Jahren und arbeitet bundesweit für mehr als 100 Unternehmen der Wohnungswirtschaft.

2.000 Euro für die Gütersloher Suppenküche

Der Bauverein Gütersloh hat im Jahr 2023 auf eine Tradition verzichtet und seinen Mietern und Geschäftspartnern keine postalischen Weihnachtsgrüße geschickt. Stattdessen hat er das Geld, das er sonst für Karten und Porto aufgewendet hat, der Gütersloher Suppenküche gespendet:

Am 31. Oktober übergab Bauvereinsvorstand Jörg Höfel einen symbolischen Scheck über 2.000 Euro an Inge Rehbein, Gründerin und Vorsitzende der Suppenküche, und ihren Stellvertreter Thomas Pauge. Damit hat der Bauverein nicht nur einen Beitrag zu mehr Nachhaltigkeit geleistet, sondern vor allem auch eine Institution unterstützt, die seit mehr als 20 Jahren vorbildliche Arbeit leistet.
Als die Suppenküche im Mai 2002 ihren Betrieb aufnahm, kamen 15 Gäste, um eine warme Mahlzeit zu sich zu nehmen – heute werden hier pro Tag bis zu 200 Essen ausgegeben. An vier Tagen in der Woche wird in den Räumen an der Gütersloher Kirchstraße mit Lebensmitteln, die von zehn Sponsoren zur Verfügung gestellt werden, frisch gekocht. Das Angebot wird inzwischen durch medizinische Sprechstunden und eine Beratung für Schwangere und junge Mütter ergänzt; darüber hinaus helfen Lernpaten Schulkindern bei den Hausaufgaben. Die Bauvereins-Spende kam der Kinderküche „Die Insel“ zugute, die den jüngsten Gästen vielfältige Spielmöglichkeiten bietet.



Sportlicher Einsatz für einen guten Zweck

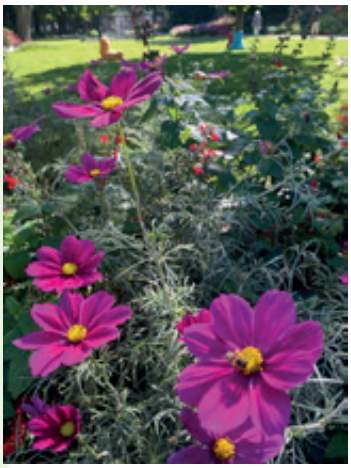
Auch im Jahr 2023 ging der Bauverein Gütersloh beim DESWOS-Marathon an den Start: Vom 25. September bis zum 25. Oktober beteiligten sich 14 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an der Spendenaktion des von der Wohnungswirtschaft getragenen Vereins Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen, der sich die Bekämpfung von Wohnungsnot und Armut in Entwicklungsländern auf seine Fahnen geschrieben hat. Insgesamt legten die Beschäftigten des Bauvereins mit dem Fahrrad, beim Schwimmen, Wandern und Laufen fast 1.200 Kilometer zurück, wobei jeder Kilometer, nach Disziplinen gestaffelt, mit einem Geldbetrag multipliziert wurde. Der Bauverein hat die Summe aufgestockt und 1.000 Euro gespendet, die in den Bau eines Jugendzentrums in Tansania fließen. Kinder und Jugendliche, die aus sehr armen Familien stammen und teils auf der Straße leben, sollen hier neben einer warmen Mahlzeit auch Nachhilfeunterricht, berufliche Förderung und menschliche Zuwendung bekommen. Der Spendenerlös des bundesweiten DESWOS-Marathons lag bei insgesamt 11.787 Euro.

Thomas Könnecker ist neu im Aufsichtsrat

Wechsel im Aufsichtsrat des Bauvereins Gütersloh: Im Rahmen der Mitgliederversammlung am 9. November 2023 wurde Thomas Könnecker (auf dem Foto rechts) in den Aufsichtsrat gewählt. Er trat die Nachfolge von Christine Lang an, die ihre Amtszeit vorzeitig beendet hatte. Thomas Könnecker stellte sich für die restliche Amtszeit von einem Jahr zur Verfügung.
Gegenstand der Mitgliederversammlung, bei der der Bauvereins-Vorstandsvorsitzende Jörg Höfel die Bilanzzahlen präsentierte, waren zudem einige Änderungen der Satzung, über die von den Genossenschaftsmitgliedern abgestimmt wurde. So ist vor dem Hintergrund der Erfahrungen während der Corona-Pandemie die Möglichkeit geschaffen worden, dass Mitglieder des Aufsichtsrates an Sitzungen nicht mehr persönlich teilnehmen müssen, sondern dies auch mittels Fernkommunikation wie Telefon oder Video machen können.

Mit dem Bauverein zur Landesgartenschau

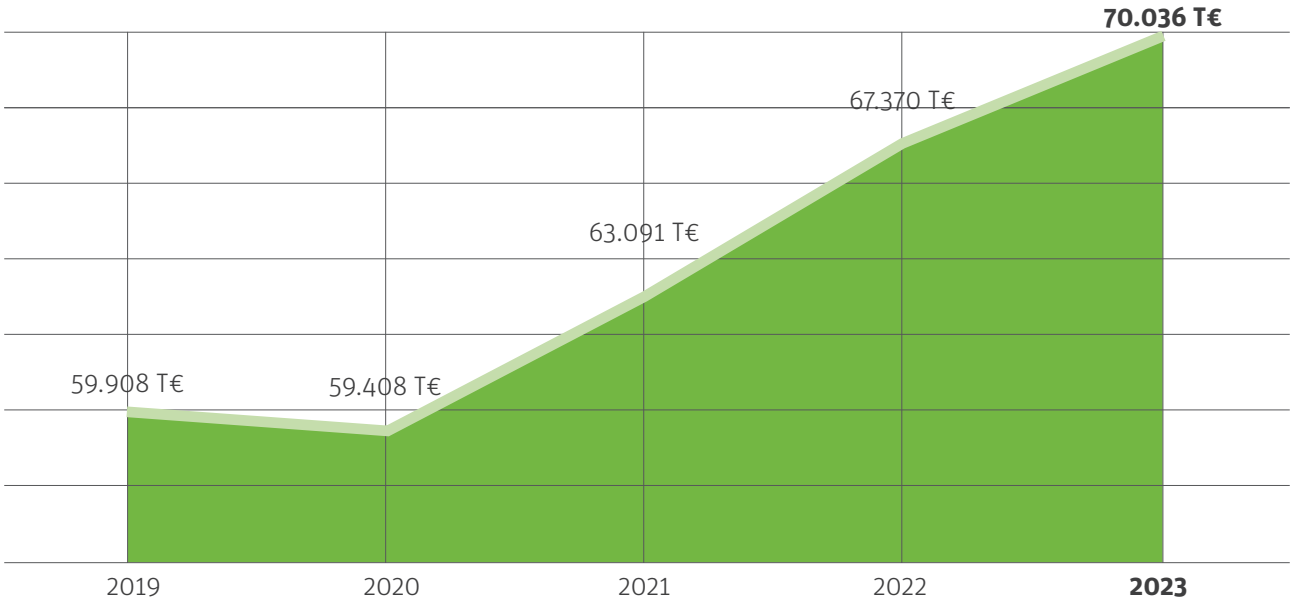
Zu einem Ausflug zur Landesgartenschau Höxter hat der Bauverein seine Mieterinnen und Mieter eingeladen: Sie verbrachten am 5. September einen gelungenen spätsommerlichen Tag auf dem 31 Hektar großen Gelände zwischen Wall, Weser und UNESCO-Weltkulturerbe. Vom Bauverein, der nicht nur die Busfahrt, sondern auch die Eintrittskarten spendiert hatte, wurden die Teilnehmerinnen und Teilnehmer zu Kaffee und Kuchen eingeladen. Außerdem bot der Bauverein-Werkstudent Florian Baumann, der Geschichte studiert, eine historische Führung durch die ehemalige mittelalterliche Stadt Corvey an. Die Landesgartenschau in Höxter fand vom 20. April bis zum 15. Oktober statt und stand unter dem Motto „Schön hier – komm gucken!“



Geschäftsentwicklung

Der Bauverein Gütersloh blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2023 zurück. Die Bilanzsumme erhöhte sich um 2,6 Mio. € auf 70,0 Mio. € (2022: 67,4 Mio. €), und es konnte ein Jahresüberschuss von 1,57 Mio. € (2022: 1,71 Mio. €) erzielt werden. Da mangels vorhandener Grundstücke keine hohen Kosten für Neubau anfielen, hat sich der Bauverein Gütersloh auf die energetische Modernisierung seiner Bestandsgebäude und des Geschäftsgebäudes konzentriert. Der Umsatz stieg von 8,2 Mio. € auf 8,7 Mio. €.

Bilanzsummen (T€)



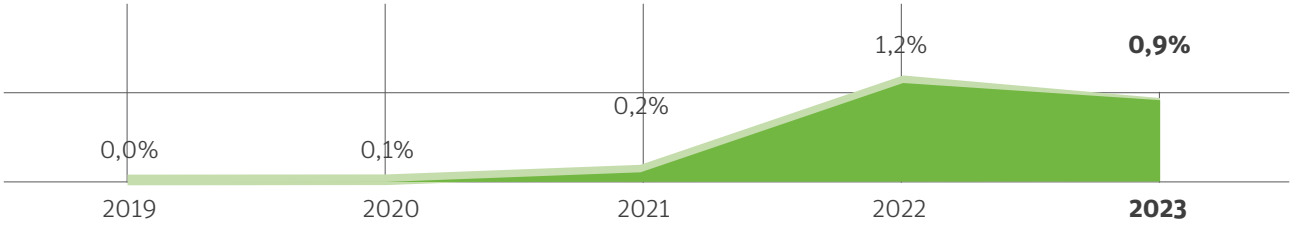
Die überraschenden und kurzfristig umgesetzten Änderungen oder sogar Einstellungen zur Förderung des Wohnungsbaus sowie der Modernisierungen haben zu einem Vertrauensverlust in die Förderpolitik der Bundesregierung geführt. Aufgrund der gleichzeitig hohen Baukosten und des Zinsniveaus wurden die Projektierungen und Erstellungen von Wohnraum verschoben oder sogar eingestellt. Der Bauverein Gütersloh hat sich somit zunächst weiterhin auf die Fortführung der energetischen Modernisierung seiner Bestandsgebäude und des Geschäftsgebäudes konzentriert.

Der Grundstücksmarkt in Gütersloh ist durch einen deutlichen Rückgang der Kaufverträge für Grundstücke geprägt. Mit einem Minus von 24% stellt dies einen neuen Tiefststand seit über 30 Jahren dar. Der dringend benötigte Wohnraum wird dem Wohnungsmarkt somit weiterhin nicht zugeführt und hat die bereits sehr angespannte Situation am Wohnungsmarkt im Raum Gütersloh weiter verstärkt.

Es besteht nach wie vor ein Nachfrageüberhang in allen Marktsegmenten. Die Zahl der Einwohner in Gütersloh ist steigend, und es ist nicht davon auszugehen, dass sich diese Tendenz mittelfristig – insbesondere wegen der weiteren Zunahme der geflüchteten Menschen – ändern wird. Bedingt dadurch nimmt auch die Anzahl der Haushalte zu, wodurch auch die Mieten steigen werden. Durch die rückläufigen Baufertigstellungen im Jahr 2023 und in den Folgejahren wird sich die angespannte Situation zusätzlich verschärfen.

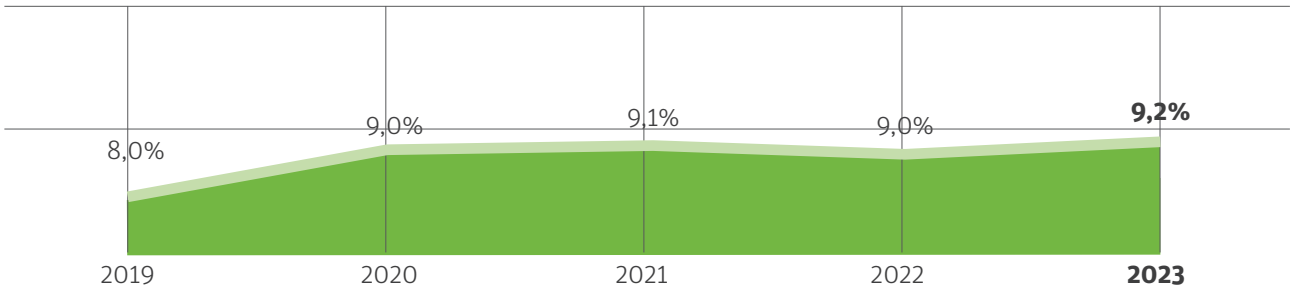
Aufgrund der hohen Nachfrage sowie der kontinuierlichen hohen Investitionen in die Modernisierung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes konnten die 117 im Geschäftsjahr gekündigten Wohnungen dem Wohnungsmarkt nahezu direkt wieder zur Verfügung gestellt werden. Von den 12 zum Stichtag 31.12. leerstehenden Wohnungen wurden für zehn Wohnungen bereits Anschlussverträge geschlossen. Eine Wohnung befindet sich vorübergehend modernisierungsbedingt im strategischen Leerstand. Die stichtagsbezogene Leerstandsquote beträgt somit 0,94 %.

Leerstandsquote



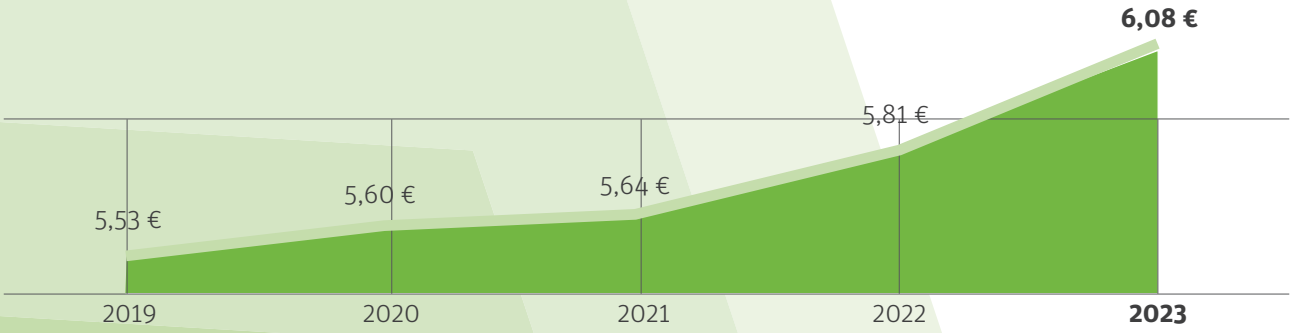
Mieterfluktuationsquote

Mit 9,2 % (2022: 9,0 %) ist die Fluktuationsrate nach wie vor gering. 117 Wohnungskündigungen gingen im vergangenen Jahr ein. Dafür wurden vor allem Zuzug zum Partner, altersbedingte bzw. gesundheitliche Gründe, ein Ortswechsel aus beruflichen Gründen und eine zu kleine Wohnung genannt.



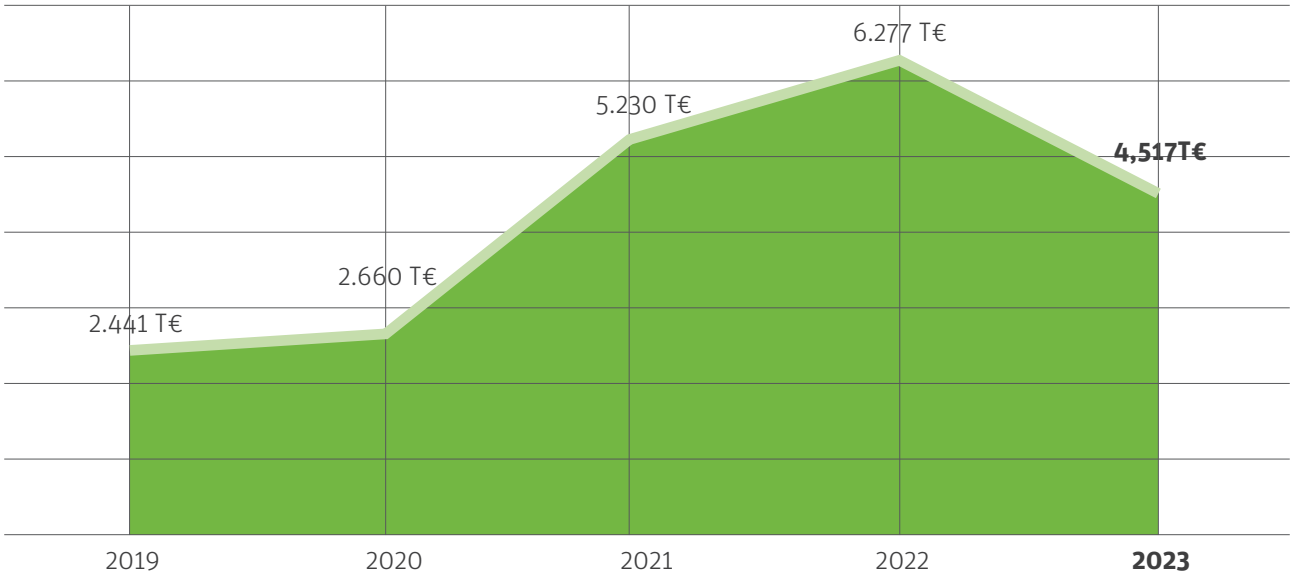
Mietentwicklung

Im Geschäftsjahr 2023 ist die durchschnittliche Miete je qm von 5,81 € auf 6,08 € moderat angestiegen. Die Steigerungen resultieren aus den ganzjährigen Mieterlösen des Neubauprojektes Holzrichterstraße, der modernisierungsbedingten Mieterhöhungen, der angepassten Mieten bei Neuvermietungen sowie im geringen Umfang auch aus vereinzelten Anpassungen an den örtlichen Mietspiegel. Die gesetzlich zulässigen Mieterhöhungsmöglichkeiten werden bei Weitem nicht umgesetzt, so dass rund 70% der Bestandsmieten weiterhin unterhalb der aktuell zulässigen Bewilligungsmieten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und damit deutlich unter dem durchschnittlichen Vergleichsmietniveau in der Stadt Gütersloh liegen. Das geringe durchschnittliche Mietniveau ist Ausdruck für eine sozial verträgliche und moderate Mieterhöhungspolitik des Bauvereins.



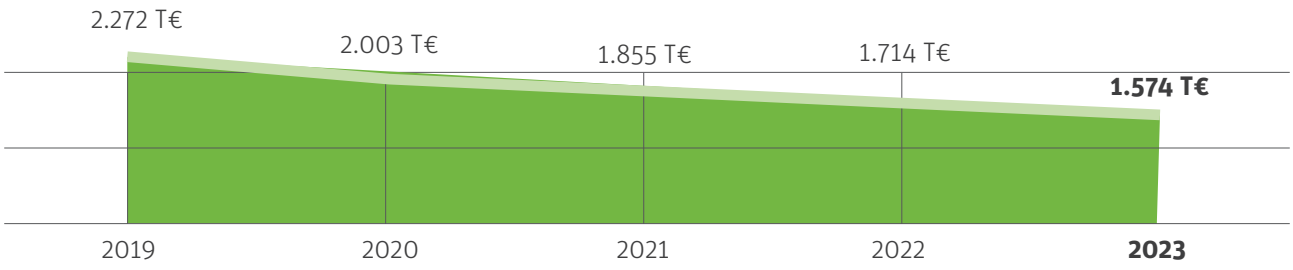
Investitionen

Im Jahr 2023 hat der Bauverein insgesamt rund 4,5 Millionen Euro investiert (2022: 6,2 Millionen Euro). Davon flossen 3,0 Millionen Euro in die Modernisierung in Blankenhagen sowie knapp 1,0 Millionen Euro in die Instandhaltung des Wohnungsbestandes. Kurz vor der Fertigstellung ist der dritte und letzte Bauabschnitt, in dem die Häuser an der Jenaer Straße 58-66 energetisch modernisiert und auch optisch aufgewertet werden. Ebenso wie bei den Gebäuden im zweiten Abschnitt an der Dresdner Straße 12-18 und 12a wird hier die Umstellung von der bisherigen Gasheizungsanlage auf eine Hybrid-Wärmepumpenanlage in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage erfolgen, so dass durch den Einsatz regenerativer Energieträger künftig 60 Wohnungen versorgt werden. In die Modernisierungsmaßnahmen der insgesamt 90 Wohnungen wurden rund 9,6 Millionen Euro investiert. Weitere Investitionen erfolgten in die Modernisierung einzelner Wohnungen im Rahmen eines Mieterwechsels und in die Instandhaltung sowie in die Modernisierung des Geschäftsgebäudes. Zu den Maßnahmen gehört die Dämmung der Fassaden und die Erneuerung und Dämmung des Daches. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach wird künftig sowohl das Gebäude als auch die Wallboxen im Innenhof mit Strom versorgen. Die alten Fenster werden durch Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung ausgetauscht. Im Innenbereich wurden die Elektroleitungen erneuert und die Büroräume überarbeitet. Im Erdgeschoss ist der Empfangsbereich neugestaltet worden, der sich jetzt moderner und freundlicher präsentiert.



Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.574.458,44 € (Vorjahr 1.714.323,38 €) wurde im Geschäftsjahr 2023 wiederum ein sehr gutes Jahresergebnis erzielt. Das Ergebnis resultiert zum einen aus höheren Mieterträgen, und zum anderen haben die hohen Investitionen in die Modernisierung des Bestandes zwar zu einer Verringerung der laufenden Instandhaltungen geführt, wohingegen sich die Aufwandspositionen aufgrund der Preissteigerungen allerdings erheblich erhöht haben. Mit dem erwirtschafteten Jahresüberschuss werden die Ziele einer planmäßigen Ausschüttung der Dividende sowie der Bildung weiterer Rücklagen zur Eigenkapitalstärkung erreicht.

Jahresüberschuss (T€)



Finanzlage

Die finanzielle Situation des Bauvereins Gütersloh ist als gut zu bezeichnen. Allen Zahlungspflichten konnte nachgekommen werden. Die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahme in den Häusern Jenaer Straße 58-66 erfolgte über die Aufnahme von Kapitalmarktmitteln (KfW-Darlehen) und Eigenkapital. Für Instandhaltung und Modernisierung sowie für die Ausschüttung einer angemessenen Dividende stehen ausreichend Mittel zur Verfügung. Kreditlinien mussten im Berichtsjahr nicht in Anspruch genommen werden..

Vermögenslage

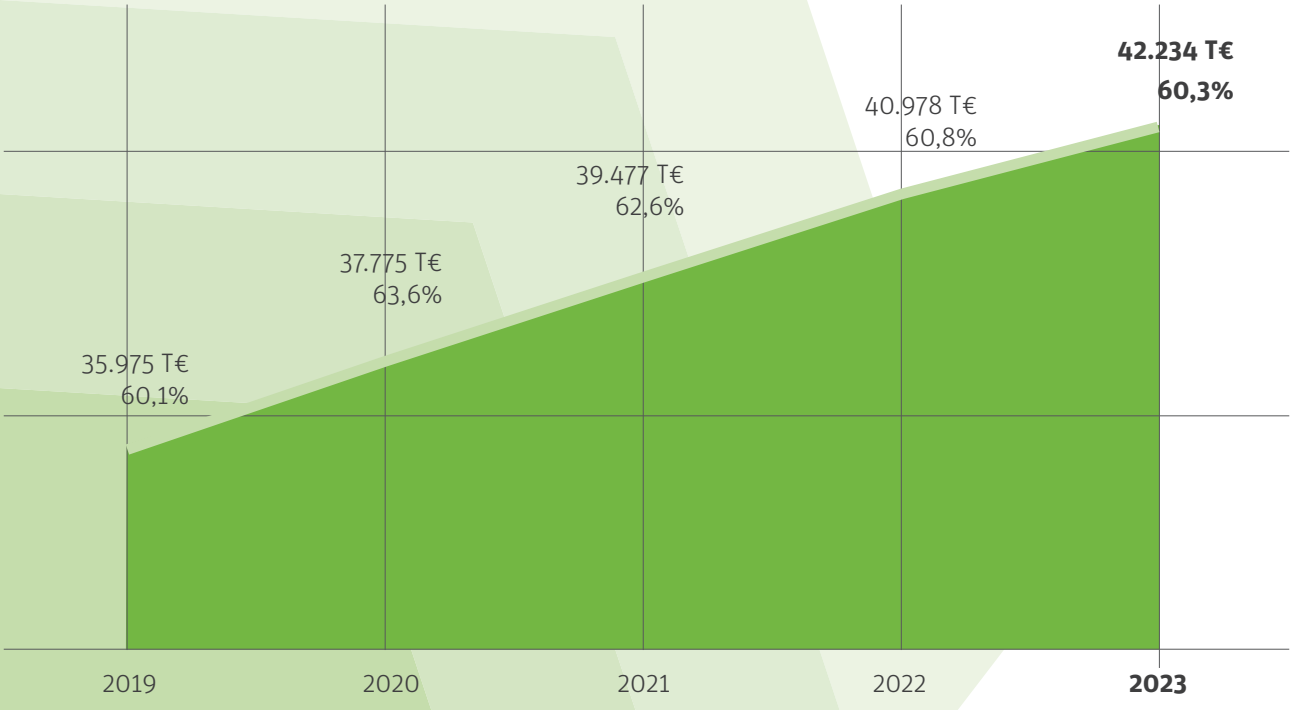
Das Vermögen der Genossenschaft stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2023		2022	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	64.728,8	92,4	62.519,2	92,8
Umlaufvermögen	5.306,9	7,6	4.851,1	7,2
	70.035,7	**100,0**	**67.370,3**	**100,0**

	2023		2022	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	42.233,8	60,3	40.977,5	60,8
Langfristige Rückstellungen	1.184,5	1,7	1.184,5	1,8
Langfristige Fremdmittel	22.263,4	31,8	21.756,3	32,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4.354,0	6,2	3.452,0	5,1
	70.035,7	**100,0**	**67.370,3**	**100,0**

Eigenkapital (T€) / Eigenkapitalquote

Das Eigenkapital der Genossenschaft betrug zum Jahresende 42.233,8 T€. Die Eigenkapitalquote beträgt somit 60,3%.



Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2023 verfügte die Genossenschaft über

1.276	Genossenschaftswohnungen
1	Geschäftshaus
7	Gewerbe- und sonstige Einheiten
297	Garagen bzw. Tiefgarageneinstellplätze

Betreuungstätigkeit / Fremdverwaltung

Der Bauverein verwaltete zum 31.12.2023

394	Mietwohnungen
5	gewerbliche Einheiten
194	Eigentumswohnungen

Organisation und Personalstruktur

Das Verwaltungsgebäude des Bauvereins Gütersloh befindet sich in der Strengerstraße 12, der Regiebetrieb im Objekt Brockweg 42.

Am 31.12.2023 waren beschäftigt:

1	hauptberufliches Vorstandsmitglied
8	kaufmännische Sachbearbeiter, davon 3 Teilzeitkräfte
4	technische Sachbearbeiter
5	Handwerker, davon 1 Teilzeitkraft (Regiebetrieb)
2	Auszubildende
= 20	**Mitarbeiter**

Zudem waren eine Reinigungskraft, zwei Werkstudenten in der Verwaltung und eine Hausmeisterin beschäftigt.

Risiko- und Chancenbericht

Das im Bauverein Gütersloh bestehende Risikomanagement besteht aus der laufenden Beobachtung verschiedener interner und externer Frühwarnindikatoren und deren Auswertung zur frühzeitigen Erkennung von Vermietungs- oder sonstigen Risiken. Besondere Beachtung finden dabei der örtliche Wohnungsmarkt, der Kapitalmarkt sowie die Entwicklung der Energiekosten.

Aufgrund der frühzeitig angepassten Vorauszahlungen der Nebenkosten sowie unserer fortlaufenden Kampagne zur Reduzierung des Energieverbrauchs in der Verbindung mit den milden Temperaturen während der Heizperiode konnten einerseits die befürchteten hohen Nachzahlungen und daraus resultierende Liquiditätsengpässe vermieden werden. Die hohe Investitionstätigkeit in die stetige energetische Modernisierung und Werterhaltung unseres Bestandes führen zu Wertsteigerungen unseres Wohnungsbestandes sowie zur Vermeidung von Leerständen.

Die Verteilung der CO_2 -Kosten nach Gebäudeeffizienz führen nicht nur zu einer Belastung des Jahresergebnisses, sondern führen auch gleichzeitig bei den Mietern zu höheren Aufwendungen, wodurch Zahlungsrückstände erfolgen könnten.

Die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Gütersloh ist weiterhin sehr hoch, so dass dauerhafte Leerstände nicht zu befürchten sind.

Besondere Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte liegen nicht vor. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen mit langfristigen Zinsbindungen. Aufgrund der gestiegenen Darlehenszinsen wurde ein auslaufendes Darlehen vorzeitig getilgt. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen ist das Risiko in der Zinsänderung überschaubar. Zinsänderungs- und konjunkturabhängige Wertentwicklungsrisiken aufgrund der erhöhten Baukosten sind erkennbar und zu berücksichtigen. Die kontinuierlichen hohen Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung verhindern einen Instandhaltungsstau sowie hohe Folgekosten und tragen dazu bei, dass sich die Leerstandsquote seit Jahren auf einem sehr niedrigen Niveau bewegt.

Die Bewertung der Risiken zum 31.12.2023 ergab, dass im Berichtsjahr keine gravierenden Risiken zu verzeichnen waren und diese nach aktueller Einschätzung zukünftig nicht zu erwarten sind. Der Bauverein sieht sich insgesamt auch für die Zukunft gut aufgestellt.

Prognosebericht

Im Geschäftsjahr 2024 wird der Bauverein in die Bestandsmodernisierung und -instandhaltung sowie für die Restabwicklung des Geschäftsgebäudes und den letzten Bauabschnitt des Modernisierungsprojektes im Stadtteil Blankenhagen rund 3,50 Mio. € investieren. Die erhöhten Niederschläge und Unwetter haben dazu geführt, dass zahlreiche Keller überschwemmt und die Schwachstellen in der Gebäudesubstanz aufgezeigt wurden. Mit der notwendigen Sanierung der Keller wurde im Jahr 2024 bereits begonnen; sie wird sich mindestens bis in das Jahr 2025 hinziehen.

Um die Mieter dennoch vor zu großen Mietsprüngen zu bewahren, werden trotz der hohen Investitionen die rechtlich zulässigen Mieterhöhungen nicht ausgeschöpft und der Mieterhöhungsbetrag gekappt, indem ein Großteil der Kosten selbst übernommen und nicht weitergegeben wird. Die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen sind darauf ausgerichtet, zum einen den Wohnkomfort deutlich zu steigern und zum anderen Energieeinsparungen nachhaltig zu realisieren. Die gesetzlich zulässigen Mieterhöhungsmöglichkeiten werden weiterhin nicht ausgeschöpft und liegen damit deutlich unter dem durchschnittlichen Vergleichsmietniveau in der Stadt Gütersloh. Das geringe durchschnittliche Mietniveau ist Ausdruck für eine sozial verträgliche und moderate Mieterhöhungspolitik des Bauvereins.

Die Investitionen in die Erstellung von Neubauwohnungen werden auch im Jahr 2024 deutlich sinken, da die Bau- und Baunebenkosten nach wie vor hoch sind und die Kapitalmarktzinsen nur sehr langsam sinken. Die Inflationsrate und insbesondere die Energiekosten sind zwar gesunken, aber dennoch eine hohe Belastung für die Mieter.

Der Fokus unserer Maßnahmen wird somit weiterhin auf die energetische Modernisierung unseres Wohnungsbestandes ausgerichtet sein, um einerseits die Vorgaben aus dem Klimaschutzgesetz erfüllen zu können, aber insbesondere dazu beizutragen, dass der Energieverbrauch deutlich reduziert und die Wohnkostenbelastung aus den Energiekosten gemindert wird. Um diese Ziele zu erreichen, ist es unsere Aufgabe, die dafür notwendigen technischen Voraussetzungen zu schaffen. Für eine erfolgreiche Umsetzung ist es allerdings nicht minder wichtig und notwendig, dass auch die Mieterinnen und Mieter ihren Beitrag zur Energieeinsparung durch eine Änderung ihres Verbrauchsverhaltens leisten.

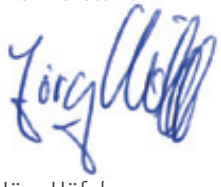
Zur Erreichung der Vorgaben aus dem Klimaschutzgesetz wird auch im Geschäftsjahr 2024 die Klimastrategie weiterentwickelt. Die CO_2-IST-Bilanz wird fortgeführt und der IST-Zustand der Gebäude zur Bewertung der erforderlichen Maßnahmen aufgenommen. Darauf aufbauend erfolgt die Entwicklung einesCO_2-Zielpfads sowie die Ermittlung der Kosten zur Umsetzung.

Für das Geschäftsjahr 2024 rechnet der Bauverein mit einem Jahresüberschuss in Höhe von ca. 1,5 Mio. €. Durch die hohe Ertragskraft und die gute Eigenkapitalausstattung erwartet der Bauverein Gütersloh auch in der Zukunft eine solide wirtschaftliche Entwicklung.

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

Gütersloh, 27.05.2024

Der Vorstand:



Jörg Höfel

Jörg Balk

1909
TRANSPARENZ
DERUNG
VERBUNDENHEIT
RTER WOHNRAUM
GEMEIN

VI. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2023 vom Vorstand umfassend über die Geschäftstätigkeit informieren lassen. Er ist seiner satzungsmäßigen Verpflichtung gemäß § 24 Abs. 1 der Satzung, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen, nachgekommen. Im Geschäftsjahr fanden vier gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates und des Vorstandes statt. Der Aufsichtsrat hat dabei die wesentlichen Belange der Genossenschaft durch gemeinsame Erörterungen und Sitzungen mit dem Vorstand beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Gegenstand der gemeinsamen Beratungen waren die Investitionsplanung 2023, der Wirtschafts- und Finanzplan 2023, die Sanierung Jenaer Straße 58-66 sowie die Modernisierung des Geschäftsgebäudes an der Strengerstraße 12.

Im Übrigen hat sich der Aufsichtsrat über die unterjährige wirtschaftliche Entwicklung informieren lassen. Über den Baufortschritt der Modernisierungsmaßnahmen sowie über den technischen und optischen Zustand des Bestandes hat sich das Gremium durch Ortstermine überzeugt.

Der Prüfungsausschuss hat in Form von Stichproben und Erörterungen mit der Geschäftsleitung die Geschäftstätigkeit geprüft.

Der vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. erstellte Prüfungsbericht wurde in der Aufsichtsratssitzung vom 19.10.2023 eingehend beraten. Beschlüsse wurden nicht gefasst.

In der Mitgliederversammlung vom 09.11.2023 sind die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2022 und dem Bericht des Vorstandes notwendigen Tagesordnungspunkte ordnungsgemäß beraten und beschlossen worden. Christine Lang beendete auf eigenen Wunsch vorzeitig ihre Amtszeit und Thomas Könnecker wurde einstimmig für die restliche Amtszeit von 1 Jahr gewählt. In der konstituierenden Sitzung wurden Kay Klingsieck als Aufsichtsratsvorsitzender und Monika Paskarbies als stellvertretende Vorsitzende einstimmig gewählt.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2023 sowie der Bericht des Vorstandes 2023 sind vom Aufsichtsrat geprüft worden. Beanstandungen haben sich nicht ergeben. Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss 2023 zu genehmigen, dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung zuzustimmen und den Bericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates zur Kenntnis zu nehmen.

Der Aufsichtsrat beantragt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2023 geleistete Arbeit.

Gütersloh, 27.05.2024

Kay Klingsieck

VII. JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31.12.2023

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		20.671,00	55.182,10
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	63.506.557,60		61.953.244,89
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	450.061,89		284.914,89
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	470.445,39		0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	7.939,00		8.923,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	266.480,00		178.711,00
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	64.701.483,88	31.565,39
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	6.360,74		6.360,74
2. Andere Finanzanlagen	300,00	6.660,74	300,00
Anlagevermögen insgesamt		**64.728.815,62**	**62.519.202,01**
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.618.433,92		2.156.243,43
2. Andere Vorräte	16.457,68	2.634.891,60	12.271,36
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	20.732,90		18.209,41
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	32.280,14		27.474,29
3. Sonstige Vermögensgegenstände	55.289,83	108.302,87	438.795,01
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.558.764,65	2.193.192,51
Umlaufvermögen insgesamt		**5.301.959,12**	**4.846.186,01**
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.895,33	4.945,33
Bilanzsumme		**70.035.670,07**	**67.370.333,35**

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	280.320,00		214.080,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.204.960,00		4.409.120,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	4.485.280,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 160,00 € (0,00 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.062.731,10		3.904.731,10
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 158.000,00 € (172.000,00 €)			
2. Bauerneuerungsrücklage	1.200.957,26		1.200.957,26
3. Andere Ergebnisrücklagen	31.068.419,74	36.332.108,10	29.706.288,36
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.362.131,38 € (1.487.328,28 €)			
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.574.458,44		1.714.323,38
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-158.000,00	1.416.458,44	-172.000,00
Eigenkapital insgesamt		**42.233.846,54**	**40.977.500,10**
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.184.494,77		1.184.494,77
2. Sonstige Rückstellungen	96.796,58	1.281.291,35	107.516,56
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.263.385,93		21.756.253,65
2. Erhaltene Anzahlungen	3.505.026,62		2.819.607,19
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	59.251,48		51.416,78
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		96,31
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	444.296,50		442.395,90
6. Sonstige Verbindlichkeiten	40.626,15		31.052,09
davon aus Steuern: 0,00 € (1.181,49 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (290,99 €)		26.312.586,68	
D. Rechnungsabgrenzungsposten		207.945,50	0,00
1. Passive Rechnungsabgrenzungsposten		207.945,50	0,00
Bilanzsumme		**70.035.670,07**	**67.370.333,35**

Gewinn- und Verlustrechnung
vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.452.775,81		7.989.185,97
b) aus Betreuungstätigkeit	185.930,50		169.625,12
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	34.142,95	8.672.849,26	22.673,57
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		462.190,49	169.369,08
3. Sonstige betriebliche Erträge		180.166,90	122.780,21
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.844.935,59		3.200.191,42
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	60.549,40	3.905.484,99	36.575,02
Rohergebnis		**5.409.721,66**	**5.236.867,51**
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.060.433,64		905.863,40
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	287.662,82	1.348.096,46	241.625,32
davon für Altersversorgung: 53.775,78 € (48.731,85 €)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.577.393,23	1.449.848,04
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		488.614,65	537.565,67
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		494,00	494,00
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	251,03
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		251.843,39	222.189,14
Ergebnis nach Steuern		**1.744.267,93**	**1.880.520,97**
11. Sonstige Steuern		169.809,49	166.197,59
Jahresüberschuss		**1.574.458,44**	**1.714.323,38**
12. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		158.000,00	172.000,00
Bilanzgewinn		**1.416.458,44**	**1.542.323,38**

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

A. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnütziger Bauverein Gütersloh eG ist beim Amtsgericht Gütersloh unter Nummer GnR 103 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Gemeinnütziger Bauverein Gütersloh eG ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB. Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch. 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.

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 dargestellt.

B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden Anschaffungskosten von ERP-Software über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von fünf Jahren abgeschrieben. Standard-Software wird seit 2016 über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 250 € netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst. EDV-Programme deren Anschaffungskosten netto mehr als 250 € und bis zu 800 € betragen, werden im Jahr mit Anschaffungskosten im Inventar erfasst und im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig; Nachaktivierungen werden auf die Restnutzungsdauer verteilt.

Die Wohngebäude, inklusive Außenanlagen, werden grundsätzlich über eine Nutzungsdauer von 70 Jahren linear abgeschrieben.

Umfassend modernisierte Gebäude, inklusive Außenanlagen, werden linear mit 2 % der historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten, zuzüglich der nachaktivierten Herstellungskosten abgeschrieben.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten.

Bei den Objekten Jenaer Straße 58-66 wurde eine umfassende Modernisierung durchgeführt. Die Abschreibung wurde im Berichtsjahr von der Restnutzungsdauer auf linear 2 % der historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten umgestellt.

Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Geschäfts- und andere Bauten werden über eine Laufzeit von 70 Jahren abgeschrieben. Garagen unterliegen einer Abschreibung von 5 %. Die Höhe der Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung unterliegt abhängig von dem Anschaffungsgegenstand der gewöhnlichen Abschreibung nach Auffassung des Bundesministeriums der Finanzen.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 250 € netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als 250 € und bis zu 1.000 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

Bei den **Finanzanlagen** sind keine Anteile an verbundenen Unternehmen enthalten. Die Beteiligungen und andere Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Die anderen Finanzanlagen zeigen die Mitgliedschaft an der Volksbank Bielefeld-Gütersloh eG.

Unter den unfertigen Leistungen sind ausschließlich zu Anschaffungskosten abzüglich Wertberichtigungen für leerstehende Wohnungen bewertete noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten erfasst.

Die **anderen Vorräte** sind mit den Anschaffungskosten bewertet.
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Zur Abdeckung des allgemeinen Kreditrisikos wird eine Pauschalwertberichtigung von 25 % auf die nicht einzelwertberichtigten Forderungen gebildet.

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

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Die nach dem HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung gebildeten **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** wurden zum Umstellungszeitpunkt 01.01.2010 gem. Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB beibehalten. Verbrauch bzw. Auflösung der Rückstellungen werden unter dem Posten sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Unfertige Leistungen

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind 2.618.433,92 € (Vorjahr 2.156.243,43 €) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Sämtliche **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitenspiegel:

Verbindlichkeitenspiegel 2023

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.263.385,93 (21.756.253,65)	1.469.175,38 (1.428.158,41)	6.277.481,05 (5.405.290,90)	14.516.729,50 (14.922.804,34)	22.263.385,93 (21.756.253,65)	Grundpfand-rechtlich
Erhaltene Anzahlungen	3.505.026,62 (2.819.607,19)	3.505.026,62 (2.819.607,19)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	59.251,48 (51.416,78)	59.251,48 (51.416,78)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (96,31)	0,00 (96,31)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	444.296,50 (442.395,90)	444.296,50 (442.395,90)				
Sonstige Verbindlichkeiten	40.626,15 (31.052,09)	40.626,15 (31.052,09)				
Gesamtbetrag	**26.312.586,68** (25.100.821,92)	**5.518.376,13** (4.772.726,68)	**6.277.481,05** (5.405.290,90)	**14.516.729,50** (14.922.804,34)	**22.263.385,93** (21.756.253,65)	

D. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2023	1.777	27.557
Abgang Tod früherer Jahre	- 8	- 226
Zugang 2023	128	1.029
Abgang 2023	- 133	- 2.078
Ende 2023	**1.764**	**26.282**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 204.160 € verringert.

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

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 19 (Vorjahr 19) Arbeitnehmer.

Aufsichtsrat

Dipl.-Kfm. u. Dipl.-Volkswirt Kay Klingsieck,
Vorstandsvorsitzender Sparkasse, Vorsitzender

Monika Paskarbies, stv. Vorsitzende
Nicole Heveling, Geschäftsleitungs-Assistentin
Christine Lang, 1. Beigeordnete der Stadt Gütersloh bis zum 09.11.2023
Thomas Könnecker, Beigeordneter der Stadt Gütersloh ab dem 09.11.2023
Birgit Moch, Einzelhandelskauffrau
Dipl.-Ing. Ina-Maria Wahl, Geschäftsführerin
Sven Clasbrummel, Steuerberater

Vorstand

Jörg Höfel, Vorstandsvorsitzender
Jörg Balk, nebenamtliches Vorstandsmitglied

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Bauverträgen für verschiedene fertig gestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Anlagevermögens auf 116 T€. Dem stehen ausreichend liquide Mittel gegenüber.

E. Ergebnisverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsbestimmungen beschlossen, vom Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2023 in Höhe von 1.574.458,44 €, einen Betrag von 158.000,00 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die gesetzliche Rücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenen Bilanzgewinn von 1.416.458,44 € wie folgt zu verteilen:

		Betrag / €
1.	Dividendenausschüttung 4 % auf Geschäftsguthaben am 01. Janaur 2023	176.364,80
2.	Einstellung in andere Ergebnisrücklagen (freie Rücklagen)	1.240.093,64
	Bilanzgewinn	**1.416.458,44**

Gütersloh, 27.05.2024
Der Vorstand:

Jörg Höfel

Jörg Balk

Impressum

BAUVEREIN GÜTERSLOH
Mein Wohnort

Gemeinnütziger
Bauverein Gütersloh eG

Strengerstraße 12, 33330 Gütersloh
Fon: 0 52 41 / 90 37 – 0
E-Mail: info@bauverein-gt.de
www.bauverein-gt.de

Verantwortlich für den Inhalt: Jörg Höfel (Vorstand)
Text: Regina Doblies
Gestaltung: Heinrich Dunstheimer, dunemaison.de
Fotos: Bauverein Gütersloh
Seite 1: Fräulein Blomberg
Seite 6 oben: DC Studio, Adobe Stock
Druckerei: zum Stickling
Papier: 100% recyceltes Papier, klimaneutral