



**BAUVEREIN**  
**GÜTERSLOH**

GESCHÄFTSBERICHT  
**2024**



## 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 2024	18
1. Bilanz zum 31. Dezember 2024	18
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024	20
3. Erläuterungen zum Jahresabschluss – Anhang –	21



## I. EDITORIAL

### **Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,**

ein ereignisreiches Geschäftsjahr liegt hinter uns – ein Jahr voller Herausforderungen, aber auch voller wertvoller Erfahrungen und gemeinsamer Erfolge. Als Genossenschaft stehen wir seit jeher für Werte wie Solidarität, Verantwortung und nachhaltiges Wirtschaften. Diese Grundprinzipien haben uns auch 2024 geleitet – in einem Umfeld, das sich wirtschaftlich, politisch und gesellschaftlich dynamisch entwickelt hat. Für eine zukunftsfähige Entwicklung unserer Genossenschaft ist es unabdingbar, dass wir die energetische Ertüchtigung unseres Gebäudebestandes konsequent vorantreiben. Das bedeutet: Investitionen in moderne, umweltschonende Heizsysteme, in die Nutzung erneuerbarer Energien wie Photovoltaik und in eine energieeffiziente Bauweise. Auch wenn wir dabei mit komplexen Förderstrukturen und teils uneinheitlichen gesetzlichen Rahmenbedingungen konfrontiert sind, arbeiten wir mit Nachdruck daran, die Transformation unseres Wohnungsbestandes klimagerecht zu gestalten. Gleichzeitig stehen wir vor einem Zielkonflikt, der uns als Genossenschaft besonders fordert: Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist mit hohen Kosten verbunden – doch bezahlbarer Wohnraum bleibt unser ureigenstes Versprechen. Deshalb suchen wir aktiv nach innovativen und tragfähigen Lösungen, um beide Anliegen – Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung – miteinander in Einklang zu bringen. Wir blicken mit Zuversicht nach vorn, denn unser Bauverein ist gut aufgestellt, um den Wandel zu meistern – sozial, ökologisch und wirtschaftlich verantwortungsvoll.



A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Jörg Höfel'. The signature is stylized and written in a cursive script.

**Jörg Höfel**

Vorstandsvorsitzender  
des Bauvereins Gütersloh

## II. UNTERNEHMENSDATEN

<b>Sitz der Genossenschaft</b>	Strengerstraße 12 33330 Gütersloh
<b>Gründung</b>	3. Dezember 1909
<b>Genossenschaftsregister</b>	Nr. 103, Amtsgericht Gütersloh
<b>Prüfungsverband</b>	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Goltsteinstraße 29 40211 Düsseldorf
<b>Mitgliedschaften/Beteiligungen</b>	DZ-Bank AG Volksbank in Ostwestfalen 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
<b>Geschäftsanteil</b>	160,00 €
<b>Haftungssumme</b>	160,00 €

### III. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

<b>AUFSICHTSRAT</b>	Dipl.-Kfm. u. Dipl.-Volkswirt Kay Klingsieck	Vorstandsvorsitzender Sparkasse Vorsitzender
	Sven Clasbrummel	Steuerberater, stv. Vorsitzender
	Nicole Heveling	Geschäftsleitungs-Assistentin
	Birgit Moch	Einzelhandelskauffrau
	Dipl.-Ing. Ina-Maria Wahl	Geschäftsführerin
	Lara Farwick	Geschäftsführerin
	Silvia Pöhler	Diplom-Finanzwirtin im Fachbereich Finanzen der Stadt Gütersloh
<b>VORSTAND</b>	Jörg Höfel	Vorsitzender
	Jörg Balk	Rechtsanwalt

### IV. AUF EINEN BLICK

		2024	2023	2022	2021	2020
Bilanzsumme	T€	68.595	70.036	67.370	63.091	59.408
Umsatzerlöse	T€	9.409	8.673	8.181	7.915	7.848
Jahresüberschuss	T€	1.316	1.574	1.714	1.855	2.003
Eigenkapital	T€	43.152	42.234	40.978	39.477	37.775
EK-Quote	%	62,9	60,3	60,8	62,6	63,7
Wohnungsbestand		1.276	1.276	1.276	1.254	1.254
Leerstandsquote	%	0,6	0,9	1,2	0,2	0,1
Mitglieder		1.751	1.764	1.777	1.838	1.843



## V. BERICHT DES VORSTANDES

### „Zuhause sicher“ wohnen – in Blankenhagen

Im Frühjahr 2024 hat der Bauverein Gütersloh sein umfangreiches Modernisierungsprojekt in Blankenhagen abgeschlossen: In drei Bauabschnitten sind die Genossenschaftshäuser an der Dresdner und der Jenaer Straße mit insgesamt 90 Wohnungen energetisch auf den neuesten Stand gebracht worden. Durch die Umstellung von der bisherigen Gasheizungsanlage auf eine Hybrid-Wärmepumpenanlage werden 60 Wohnungen jetzt durch den Einsatz regenerativer Energieträger versorgt. Im Rahmen der Modernisierung hat der Bauverein erneut die Sicherheitsempfehlungen der Kreispolizeibehörde Gütersloh umgesetzt. So wurden einbruchssichere Fenster und Türen eingebaut und bei der Gestaltung der Außenanlagen auf eine

gute Beleuchtung sowie die Vermeidung von Angsträumen geachtet. An den Gebäuden sind die Plaketten „Zuhause sicher“ angebracht worden, die nachweislich potenzielle Einbrecher abschrecken. Insgesamt hat der Bauverein in die Modernisierungsmaßnahmen rund 9,6 Millionen Euro investiert.

Nach dem Abschluss der Arbeiten in Blankenhagen hat der Bauverein begonnen, sein nächstes großes Modernisierungsprojekt zu planen. Ab 2026 werden die Genossenschaftshäuser am Brockweg mit insgesamt 153 öffentlich geförderten Wohnungen umfassend energetisch saniert.

### Nach Starkregen: Bauverein hat Keller saniert

Die Starkregenfälle um den Jahreswechsel 2023/2024 haben zu einem Anstieg des Grundwasserspiegels geführt. Dadurch ist bei rund 30 zumeist älteren Wohnhäusern des Bauvereins die Feuchtigkeit durch feinste Haarrisse in den Wänden in die Kellerräume eingedrungen. Der Bauverein hat vom Sommer an die betroffenen Keller gründlich saniert. Dabei wurde zunächst der Putz von den Wänden entfernt. Anschließend ist Abdichtungsmasse in die Mauerisse gespritzt und ein spezieller Dichtputz in mehreren Lagen aufgetragen worden. Er soll verhindern, dass bei heftigen Regenfällen erneut Wasser in das Mauerwerk gelangt.



### 2.000 Euro für die Gütersloher Tafel



Wie bereits im Jahr 2023 hat der Bauverein auch 2024 darauf verzichtet, seinen Kunden und Geschäftspartnern

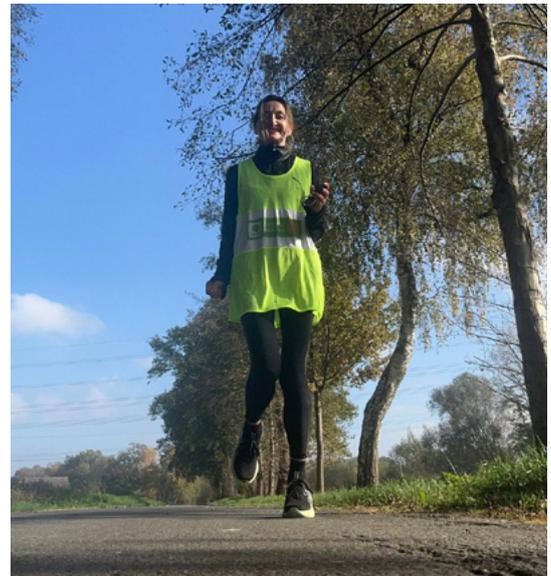
Weihnachtskarten zu schicken. Der dadurch eingesparte Geldbetrag wurde stattdessen für einen guten Zweck gespendet: Mit 2.000 Euro hat der Bauverein die Gütersloher Tafel e.V. unterstützt. Der 1997 gegründete Verein versorgt rund 4.600 bedürftige Menschen im Kreis Gütersloh mit Lebensmitteln. Unter dem Motto „Wir sammeln ein und teilen aus“ gibt die Tafel pro Monat bis zu 130 Tonnen gespendete Lebensmittel an Menschen aus, die von Armut betroffen sind. Die Verteilung erfolgt an drei Tagen pro Woche an 55 Ausgabestellen. Neben sieben hauptamtlichen Kräften sind rund 480 ehrenamtliche Helferinnen und Helfer bei der Gütersloher Tafel aktiv. Die Spende des Bauvereins ist für den mit steigenden Kosten verbundenen Transport der Lebensmittel eingesetzt worden.



## Ein Bienenvolk für den Bauverein

Der Bauverein beteiligt sich an dem bundesweiten Nachhaltigkeitsprojekt Bee-Rent und hat seit dem Sommer 2024 ein Bienenvolk geleast. Angesiedelt wurden die etwa 40.000 Honigbienen in einem grünen Kasten mit dem Logo des Bauvereins, der im Wohngebiet Danziger Straße aufgestellt worden ist. Betreut und gepflegt werden die

Honigbienen von den Imkern Gerrit Haardt und Johann Heidt aus Ostbevern, die auch den Honig geerntet haben. Über ein Glas des Bauvereinshonigs durften sich alle Genossenschaftsmitglieder freuen, die am 14. November an der Mitgliederversammlung teilnahmen.



## 1.000 Euro für Kleinbauern in Nicaragua

Insgesamt 1.334,5 Kilometer haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Bauvereins Gütersloh beim DESWOS-Marathon 2024 zurückgelegt – per Fahrrad, beim Schwimmen, Wandern und Laufen. Vom 1. bis zum 31. Oktober beteiligten sich 14 Beschäftigte 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

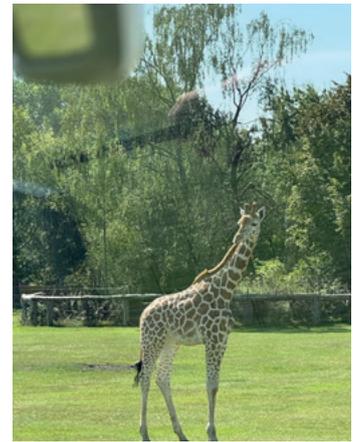
hat. Jeder zurückgelegte Kilometer wurde, nach Disziplinen gestaffelt, mit einem Geldbetrag multipliziert. Der Bauverein hat die Summe aufgestockt und konnte schließlich 1.000 Euro spenden. Mit dem Geld wurden Kleinbauernfamilien in vier ländlichen Gemeinden im Gebiet Rio Grande in Nicaragua durch die Sanierung von Häusern, den Bau von Toiletten, berufliche Ausbildung und Maßnahmen zur Wasserwirtschaft sowie zur Wiederaufforstung unterstützt.



## Mieter-Cafés wurden gut angenommen

Gut etabliert hat sich über den Sommer das neue Angebot des Mieter-Cafés: In entspannter Atmosphäre bekommen Mieterinnen und Mieter des Bauvereins dabei Gelegenheit, in den Wohngebieten bei Kaffee, kühlen Getränken und Gebäck mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Bauvereins ins Gespräch zu kommen und ihre Wünsche, Anregungen und Beschwerden zu äußern. Nach dem erfolgreichen

Start am 14. Mai 2024 an der Danziger Straße war das Mieter-Café von Juli bis Oktober an der Otilienstraße und der Kolpingstraße sowie am Malvenweg und am Brockweg zu Gast. Dabei wurde deutlich, dass das Interesse an einem nachbarschaftlichen Austausch groß ist. Der Bauverein wird daher auch im Sommer 2025 zu Mieter-Cafés in seinen Wohngebieten einladen.



## Ein Tag im Safari-Land Stukenbrock

Zu einem Sommerausflug ins Safari-Land Stukenbrock hat der Bauverein seine jüngsten Bewohnerinnen und Bewohner eingeladen: Rund 30 Kinder, Jugendliche und ihre erwachsenen Begleitpersonen verbrachten am 6. August 2024 einen Tag in dem Park, in dem mehr als 600 exotische Tiere leben. Auf dem Programm standen eine Safari durch das Gehege und ein Besuch im angrenzenden Freizeitpark.



## Zwei neue Mitglieder im Aufsichtsrat

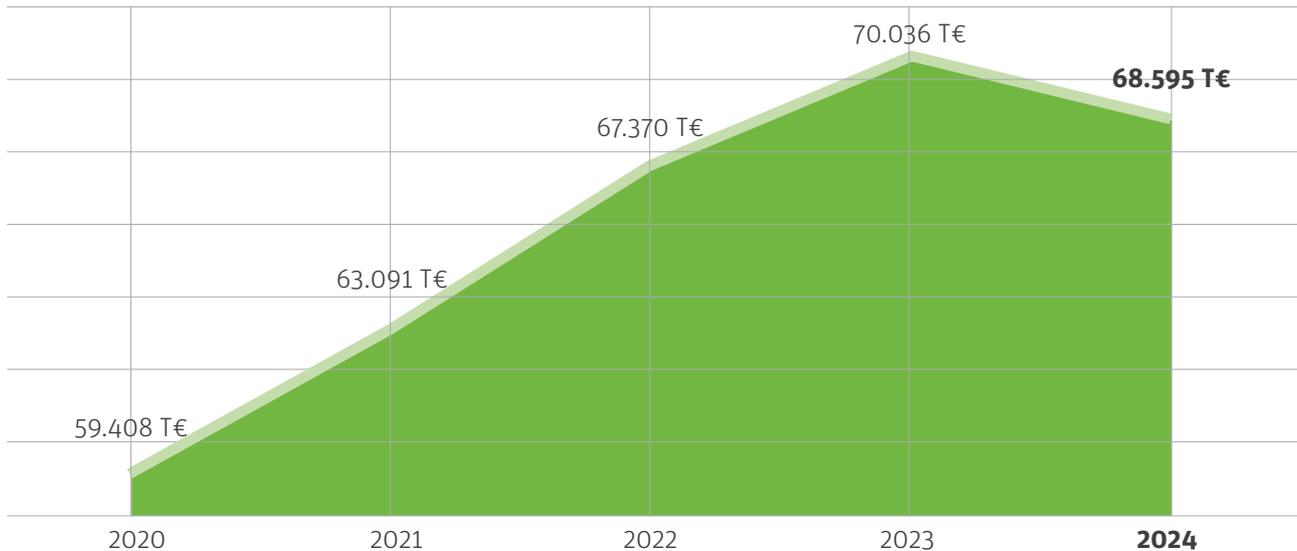


Lara Farwick und Silvia Pöhler wurden bei der Mitgliederversammlung am 14. November 2024 in den Aufsichtsrat des Bauvereins Gütersloh gewählt. Sie haben die Nachfolge von Monika Paskarbies und Thomas Könnecker angetreten, die aus Alters- bzw. beruflichen Gründen aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden sind.

## Geschäftsentwicklung

Der Bauverein Gütersloh blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2024 zurück. Die Bilanzsumme beläuft sich auf 68,6 Mio. € (2023: 70,0 Mio. €), und es konnte ein Jahresüberschuss von 1,32 Mio. € (2023: 1,57 Mio. €) erzielt werden. Die gesunkene Bilanzsumme ist hauptsächlich auf die Ablösung eines Darlehens zurückzuführen, wodurch sowohl die Verbindlichkeiten als auch die liquiden Mittel reduziert wurden. Die Ertragslage der Genossenschaft wird überwiegend durch das Kerngeschäft in der Hausbewirtschaftung bestimmt. Aufgrund der hohen Kosten für den Neubau sowie der unzureichenden Förderungen hat sich der Bauverein Gütersloh auf die energetische Modernisierung seiner Bestandsgebäude und des Geschäftsgebäudes konzentriert. Der Umsatz stieg von 8,7 Mio. € auf 9,4 Mio. €.

### Bilanzsummen (T€)

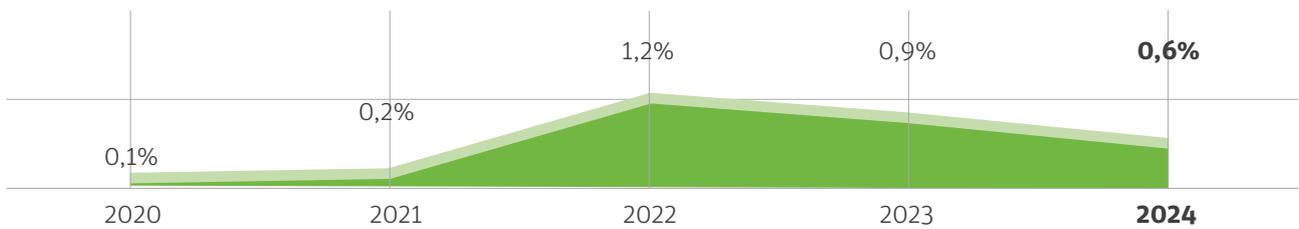


Entsprechend des Grundstücksmarktberichtes für den Kreis und die Stadt Gütersloh sind die Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke und Wohnimmobilien im Vergleich zum Vorjahr um 70 Fälle auf 214 Fälle gestiegen, das entspricht einer Zunahme von 49%. Die Anzahl der Kauffälle liegt weiterhin deutlich unter dem langjährigen Mittel. Die Preise für Bauplätze sind weitgehend stabil. Ebenfalls deutlich gestiegen ist die Anzahl an veräußerten Ein- und Zweifamilienhäusern auf 895 Kauffälle (Vorjahr: 645). Generell wurde hier ein stagnierendes Preisniveau festgestellt, wobei je nach Lage, Baujahr und Ausstattung Unterschiede vorherrschen. Auch im Teilmarkt Wohnungseigentum ist die Anzahl der verkauften Einheiten mit einem Plus von 18% auf 604 Kauffälle deutlich gestiegen. Wurden bei den Erstverkäufen rd. 79% mehr Objekte gehandelt (insgesamt 111 Kauffälle), war es bei den Weiterverkäufen ein Plus von rd. 7% auf 475 Kauffälle. Die Preisentwicklung weist bei den Erstverkäufen im Mittel ein leichtes Plus von rd. 1% auf, bei den gebrauchten Eigentumswohnungen hingegen ging der Preis um durchschnittlich 3% zurück.

Da die Grundstückspreise sowie die Baukosten kaum zurückgegangen sind, bestehen weiterhin Investitionshemmnisse. Die Stabilisierung des Zinsumfelds verbesserte jedoch die Projektkalkulierbarkeit, so dass verschobene Projektierungen wieder aufgenommen wurden. Der dringend benötigte Wohnraum wird dem Wohnungsmarkt somit nur schleppend zugeführt, wodurch sich die angespannte Situation am Wohnungsmarkt im Raum Gütersloh nicht verbessert. Es besteht nach wie vor ein Nachfrageüberhang in allen Marktsegmenten.

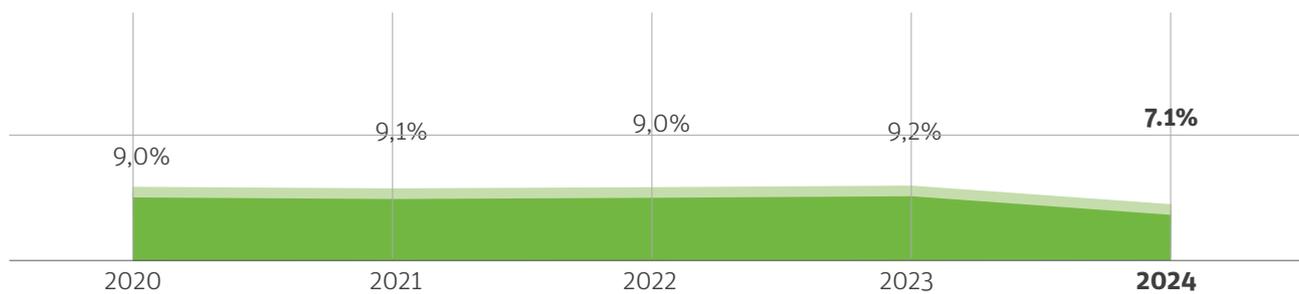
Aufgrund der hohen Nachfrage sowie der kontinuierlichen hohen Investitionen in die Modernisierung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes konnten die 90 im Geschäftsjahr gekündigten Wohnungen dem Wohnungsmarkt nahezu direkt wieder zur Verfügung gestellt werden. Von den acht zum Stichtag 31.12. leerstehenden Wohnungen wurden bereits Anschlussverträge geschlossen. Drei Wohnungen befinden sich vorübergehend modernisierungsbedingt im strategischen Leerstand. Die stichtagsbezogene Leerstandsquote beträgt somit 0,60 %.

## Leerstandsquote



## Mieterfluktuationsquote

Mit 7,1 % (2023: 9,2 %) ist die Fluktuationsrate nach wie vor gering. 90 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. Die Vermutung, dass u.a. aufgrund der weiter sinkenden Angebote auf dem Wohnungsmarkt die Alternativen fehlen, hat sich bestätigt.



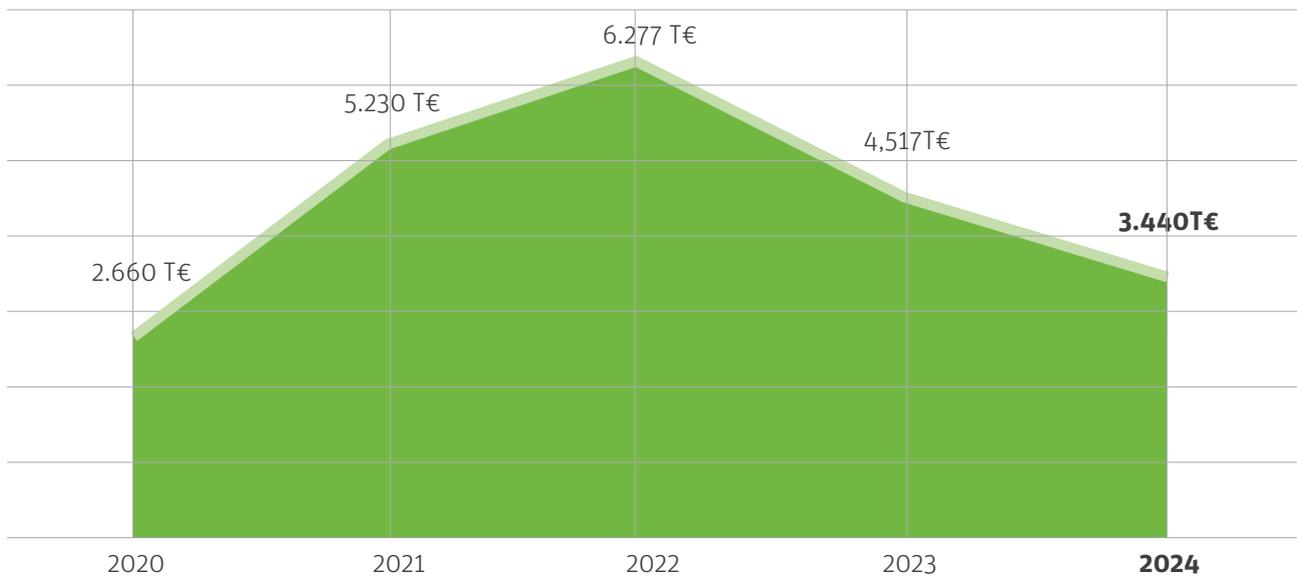
## Mietentwicklung

Im Geschäftsjahr 2024 ist die durchschnittliche Miete je qm von 6,08 € auf 6,22 € moderat angestiegen. Die Steigerungen resultieren aus den ganzjährigen Mieterlösen der modernisierungsbedingten Mieterhöhungen, der angepassten Mieten bei Neuvermietungen sowie aus vereinzelt 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 2024 hat der Bauverein insgesamt rund 3,4 Millionen € investiert (2023: 4,5 Millionen €). Davon flossen 1,4 Millionen € in die Fertigstellung des dritten und letzten Bauabschnitts mit 30 Wohnungen in den Häusern an der Jenaer Straße 58-66. In drei Bauabschnitten sind die Genossenschaftshäuser an der Dresdner und der Jenaer Straße mit insgesamt 90 Wohnungen energetisch auf den neuesten Stand gebracht worden. Der Bauverein hat insgesamt rund 9,6 Millionen € in die Maßnahmen investiert. In die Instandhaltung des Wohnungsbestandes, die Modernisierung einzelner Wohnungen im Rahmen des Mieterwechsels sowie in die Kellersanierung wurden weitere 1,4 Millionen € investiert. Weitere Investitionen in Höhe von knapp 0,7 Millionen € erfolgten in die Modernisierung des Geschäftsgebäudes sowie in die Neuanlagen und Erweiterungen der Müllabstellplätze aufgrund der Einführung der Wertstofftonnen.



Im Berichtsjahr ist der Jahresüberschuss in Höhe von 1.315.702,00 € gegenüber dem Vorjahr (1.574.458,44 €) zurückgegangen. Dieser Rückgang ist auf mehrere belastende Faktoren zurückzuführen. Zum einen führten außergewöhnliche Aufwendungen im Zusammenhang mit der Sanierung der Kellerräume, die infolge starker Regenereignisse notwendig wurden, zu einer Ergebnisbelastung. Zum anderen hatten die anhaltenden inflationären Preissteigerungen bei Material- und Lohnkosten sowie die gestiegenen Zinssätze spürbare Auswirkungen auf die Kostenseite. Trotz dieser äußeren Einflüsse bleibt die wirtschaftliche Grundlage des Unternehmens solide. 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 für die Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahme in den Häusern Jenaer Straße 58-66 sowie des Geschäftsgebäudes erfolgten durch Eigenkapital. Für Instandhaltung und Einzelmodernisierung sowie für die Ausschüttung einer angemessenen Dividende stehen ausreichend Mittel zur Verfügung. Kreditlinien mussten im Berichtsjahr nicht in Anspruch genommen werden.

## Vermögenslage

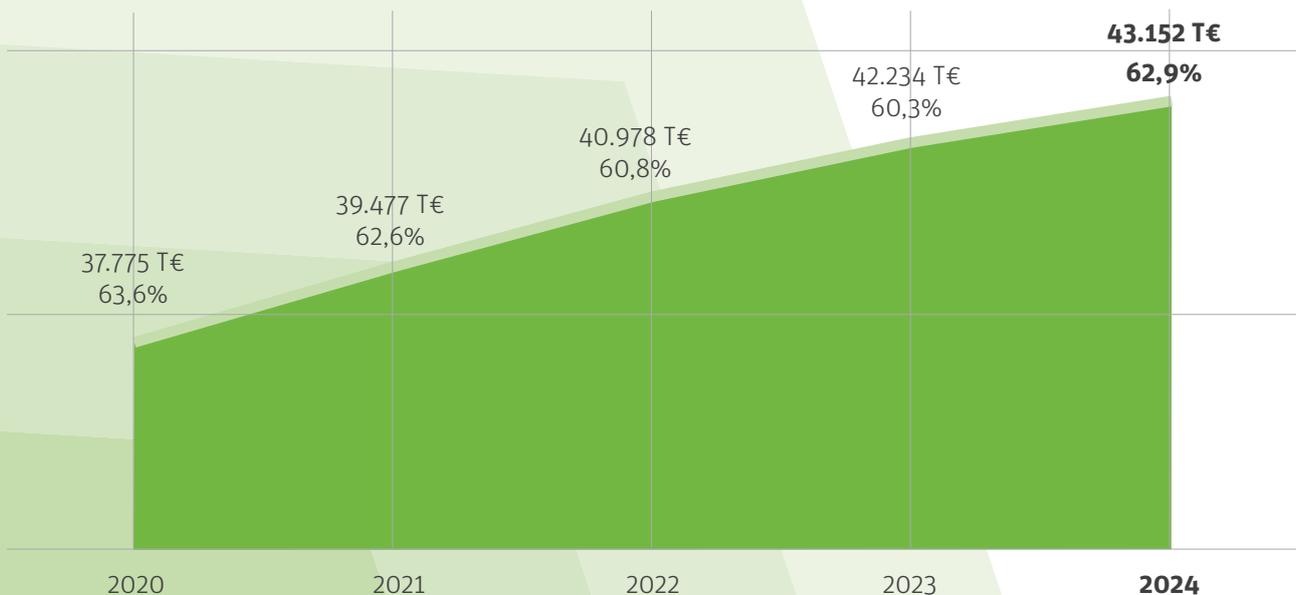
Das Vermögen der Genossenschaft stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2024		2023	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	65.193,9	95,0	64.728,8	92,4
Umlaufvermögen	3.401,2	5,0	5.306,9	7,6
	<b>68.595,1</b>	<b>100,0</b>	<b>70.035,7</b>	<b>100,0</b>

	2024		2023	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	43.151,7	62,9	42.233,8	60,3
Langfristige Rückstellungen	1.184,5	1,7	1.184,5	1,7
Langfristige Fremdmittel	20.073,9	29,3	22.263,4	31,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4.185,0	6,1	4.354,0	6,2
	<b>68.595,1</b>	<b>100,0</b>	<b>70.035,7</b>	<b>100,0</b>

## Eigenkapital (T€) / Eigenkapitalquote

Das Eigenkapital der Genossenschaft betrug zum Jahresende 43.151,7 T€. Die Eigenkapitalquote beträgt somit 62,9%.



## Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2024 verfügte die Genossenschaft über

- > 1.276 Genossenschaftswohnungen

---

- > 1 Geschäftshaus

---

- > 7 Gewerbe- und sonstige Einheiten

---

- > 297 Garagen bzw. Tiefgarageneinstellplätze

## Betreuungstätigkeit / Fremdverwaltung

Der Bauverein verwaltete zum 31.12.2024

- > 383 Mietwohnungen

---

- > 5 gewerbliche Einheiten

---

- > 187 Eigentumswohnungen

## Organisation und Personalstruktur

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

Am 31.12.2024 waren beschäftigt:

- > 1 hauptberufliches Vorstandsmitglied

---

- > 8 kaufmännische Sachbearbeiter, davon 3 Teilzeitkräfte

---

- > 4 technische Sachbearbeiter

---

- > 6 Handwerker, davon 1 Teilzeitkraft ( Regiebetrieb )

---

- > 2 Auszubildende

---

- > = **21 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.

Die Sicherung der langfristigen Wirtschaftlichkeit des Gesamtwohnungsbestandes ist eine zentrale Voraussetzung, um notwendige finanzielle Mittel für Instandhaltung und Modernisierung bereitzustellen. Ziel ist es, modernen, energiesparenden, zeitgemäßen und zugleich bezahlbaren Wohnraum zu schaffen sowie den Wohnungsbestand angesichts demografischer Veränderungen nachhaltig zu stabilisieren.

Die hohe Investitionstätigkeit in die stetige energetische Modernisierung und Werterhaltung unseres Bestandes führt zu Wertsteigerungen unseres Wohnungsbestandes sowie zur Vermeidung von Leerständen. 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. 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 Immobilienwirtschaft steht vor einer komplexen Herausforderung, bei der wirtschaftliche Stabilität, soziale Verantwortung und ökologische Zielsetzungen in Einklang gebracht werden müssen. Eine vorausschauende Investitionsplanung, die Nutzung von Fördermitteln und die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben sind Schlüsselfaktoren, um Risiken zu minimieren und Chancen optimal zu nutzen.

Die Bewertung der Risiken zum 31.12.2024 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 2025 wird der Bauverein in die Bestandsmodernisierung und -instandhaltung sowie in die Projektierung verschiedener Maßnahmen rund 3,50 Mio. € investieren. Als Pilotprojekt erfolgt der Austausch der Gas- etagenheizungen (Thermen) durch Wärmepumpen sowie der Errichtung von PV-Anlagen der 25 Wohnungen in der Eichenallee 24 – 32.

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 begonnen und im Jahr 2025 fortgesetzt.

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 2025 wirtschaftlich nicht darstellbar sein, da die Bau- und Baunebenkosten nach wie vor hoch sind und die Förderkulisse sich nicht wesentlich verbessert hat.

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 2025 die Klimastrategie weiterentwickelt. Die CO<sub>2</sub>-IST-Bilanz wird fortgeführt und der IST-Zustand der Gebäude zur Bewertung der erforderlichen Maßnahmen aufgenommen. Darauf aufbauend erfolgt die Weiterentwicklung eines CO<sub>2</sub>-Zielpfads sowie die Ermittlung der Kosten zur Umsetzung.

Für das Geschäftsjahr 2025 rechnet der Bauverein mit einem Jahresüberschuss in Höhe von ca. 1,4 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, 19.05.2025

Der Vorstand:



Jörg Höfel



Jörg Balk



58



## VI. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2024 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 2024, der Wirtschafts- und Finanzplan 2024, die Sanierung Blankenhagen sowie die abschließende Modernisierung des Geschäftsgebäudes an der Strengerstraße 12.

Im Übrigen hat sich der Aufsichtsrat über die unterjährige wirtschaftliche Entwicklung informieren lassen.

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 10.10.2024 eingehend beraten. Beschlüsse wurden nicht gefasst.

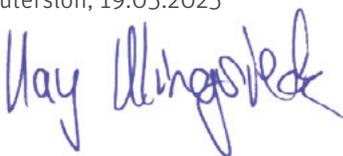
In der Mitgliederversammlung vom 14.11.2024 sind die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2023 und dem Bericht des Vorstandes notwendigen Tagesordnungspunkte ordnungsgemäß beraten und beschlossen worden. Monika Paskarbies ist aus Altersgründen aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden und Thomas Könnecker aus beruflichen Gründen. Lara Farwick und Silvia Pöhler wurden neu in den Aufsichtsrat gewählt. In der konstituierenden Sitzung wurden Kay Klingsieck als Aufsichtsratsvorsitzender und Sven Clasbrummel als stellvertretender Vorsitzender einstimmig gewählt.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2024 sowie der Bericht des Vorstandes 2024 sind vom Aufsichtsrat geprüft worden. Beanstandungen haben sich nicht ergeben. Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss 2024 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 2024 geleistete Arbeit.

Gütersloh, 19.05.2025



Kay Klingsieck

## VII. JAHRESABSCHLUSS

### Bilanz zum 31.12.2024

#### Aktivseite

#### A. Anlagevermögen

##### I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		10.870,00	20.671,00
-----------------------------------	--	-----------	-----------

##### II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	63.624.572,60		63.506.557,60
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	807.391,89		450.061,89
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	470.445,39		470.445,39
4. Technische Anlagen und Maschinen	6.955,00		7.939,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	267.054,00	65.176.418,88	266.480,00

##### III. Finanzanlagen

1. Beteiligungen	6.360,74		6.360,74
2. Andere Finanzanlagen	300,00	6.660,74	300,00

#### Anlagevermögen insgesamt

**65.193.949,62**    **64.728.815,62**

#### B. Umlaufvermögen

##### I. Andere Vorräte

1. Unfertige Leistungen	2.513.714,70		2.618.433,92
2. Andere Vorräte	19.436,66	2.533.151,36	16.457,68

##### II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung	25.071,69		20.732,90
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	33.688,07		32.280,14
3. Sonstige Vermögensgegenstände	45.544,68	104.304,44	55.289,83

##### III. Flüssige Mittel

1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		758.871,42	2.558.764,65
--	--	------------	--------------

#### Umlaufvermögen insgesamt

**3.396.327,22**    **5.301.959,12**

#### C. Rechnungsabgrenzungsposten

1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.895,33	4.895,33
--------------------------------------	--	----------	----------

#### Bilanzsumme

**68.595.172,17**    **70.035.670,07**

## Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	229.600,00		280.320,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.034.240,00	4.263.840,00	4.204.960,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 1.280,00 € ( 160,00 € )			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	4.194.731,10		4.062.731,10
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 132.000,00 € (158.000,00 €)			
2. Bauerneuerungsrücklage	1.200.957,26		1.200.957,26
3. Andere Ergebnisrücklagen	32.308.513,38	37.704.201,74	31.068.419,74
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.240.093,64 € (1.362.131,38 €)			
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	1.315.702,00		1.574.458,44
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-132.000,00	1.183.702,00	-158.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>43.151.743,74</b>	<b>42.233.846,54</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.184.494,77		1.184.494,77
2. Sonstige Rückstellungen	299.549,57	1.484.044,34	96.796,58
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.073.928,43		22.263.385,93
2. Erhaltene Anzahlungen	3.344.256,73		3.505.026,62
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	70.591,13		59.251,48
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	226.303,39		444.296,50
4. Sonstige Verbindlichkeiten	47.303,41	23.762.383,09	40.626,15
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Passive Rechnungsabgrenzungsposten		197.001,00	207.945,50
<b>Bilanzsumme</b>		<b>68.595.172,17</b>	<b>70.035.670,07</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	9.148.677,48		8.452.775,81
b) aus Betreuungstätigkeit	201.093,75		185.930,50
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	58.776,35	9.408.547,58	34.142,95
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-104.719,22	462.190,49
3. Sonstige betriebliche Erträge		146.520,53	180.166,90
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	4.017.318,29		3.844.935,59
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	41.579,04	4.058.897,33	60.549,40
<b>Rohergebnis</b>		<b>5.391.451,56</b>	<b>5.409.721,66</b>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.213.175,10		1.060.433,64
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	326.591,73	1.539.766,83	287.662,82
davon für Altersversorgung:	61.337,90 € (53.775,78 €)		
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.582.811,93	1.577.393,23
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		487.291,64	488.614,65
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		613,75	494,00
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		157,96	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		250.231,54	251.843,39
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.532.121,33</b>	<b>1.744.267,93</b>
11. Sonstige Steuern		216.419,33	169.809,49
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.315.702,00</b>	<b>1.574.458,44</b>
12. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		132.000,00	158.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>1.183.702,00</b>	<b>1.416.458,44</b>

# Anhang für das Geschäftsjahr 2024

## 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.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV).

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.

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 in Ostwestfalen 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 2.513.714,70 € (Vorjahr 2.618.433,92 €) 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 Verbindlichkeitspiegel:

## Verbindlichkeitspiegel 2024

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			gesichert	Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.073.928,43 (22.263.385,93)	1.441.241,29 (1.469.175,38)	5.720.845,88 (6.277.481,05)	12.911.841,26 (14.516.729,50)	20.073.928,43 (22.263.385,93)	Grundpfandrechtlich
Erhaltene Anzahlungen	3.344.256,73 (3.505.026,62)	3.344.256,73 (3.505.026,62)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	70.591,13 (59.251,48)	70.591,13 (59.251,48)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	226.303,39 (444.296,50)	226.303,39 (444.296,50)				
Sonstige Verbindlichkeiten	47.303,41 (40.626,15)	47.303,41 (40.626,15)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>23.762.383,09</b> (26.312.586,68)	<b>5.129.695,95</b> (5.518.376,13)	<b>5.720.845,88</b> (6.277.481,05)	<b>12.911.841,26</b> (14.516.729,50)	<b>20.073.928,43</b> (22.263.385,93)	

## D. Sonstige Angaben

### Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2024	1.764	26.282
Abgang Tod früherer Jahre	- 12	- 333
Zugang 2024	123	794
Abgang 2024	- 124	- 1.521
Ende 2024	<b>1.751</b>	<b>25.222</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 170.720 € 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 bis zum 14.11.2024

Nicole Heveling, Geschäftsleitungs-Assistentin

Thomas Könnecker, Beigeordneter der Stadt Gütersloh, bis zum 14.11.2024

Birgit Moch, Einzelhandelskauffrau

Dipl.-Ing. Ina-Maria Wahl, Geschäftsführerin

Sven Clasbrummel, Steuerberater

Silvia Pöhler, Diplom-Finanzwirtin im Fachbereich Finanzen der Stadt Gütersloh, ab 14.11.2024

Lara Farwick, Geschäftsführerin, ab 14.11.2024

## 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 196 T€. Dem stehen ausreichend liquide Mittel gegenüber.

## E. Ergebnisverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsbestimmungen beschlossen, vom Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von 1.315.702,00 €, einen Betrag von 132.000,00 € 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 ergebenden Bilanzgewinn von 1.183.702,00 € wie folgt zu verteilen:

	Betrag / €
1 Dividendenausschüttung 4 % auf Geschäftsguthaben am 01. Januar 2024	168.198,40
2 Einstellung in andere Ergebnisrücklagen (freie Rücklagen)	1.015.503,60
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1.183.702,00</b>

Gütersloh, 19.05.2025

Der Vorstand:



Jörg Höfel



Jörg Balk

## Impressum



Gemeinnütziger  
Bauverein Gütersloh eG

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

Verantwortlich  
für den Inhalt: Jörg Höfel (Vorstand)  
Text: Regina Doblies  
Gestaltung: Heinrich Dunstheimer,  
[dunemaison.de](http://dunemaison.de)  
Fotos: Bauverein Gütersloh  
Seite 5 Mitte:  
Adobe Stock, Masque  
Druckerei: Druckerei Tiemann  
GmbH + Co. KG  
Papier: FSC-zertifiziert