BAUVEREIN GÜTERSLOH

Mein Wohnort

GESCHÄFTSBERICHT 2021

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 19
VII. JAHRESABSCHLUSS 2021 20
1. Bilanz zum 31. Dezember 2021 20
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 22
3. Erläuterungen zum Jahresabschluss – Anhang – 23

I. EDITORIAL

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,
allein in Deutschland verursachen Gebäude durch ihren Energieverbrauch rund ein Viertel der gesamten Treibhausgas-Emissionen. Daher besteht in diesem Bereich in puncto Energieeffizienz und erneuerbare Energien ein besonders großer Handlungsbedarf. Bis zum Jahr 2045, so schreibt das im vergangenen Sommer vom Bundestag verabschiedete Klimaschutzgesetz vor, soll Klimaneutralität erreicht werden, das heißt, dass dann nur noch so viel CO_2 ausgestoßen wird, wie von der Natur wieder aufgenommen werden kann. Diese Vorgabe stellt die Wohnungswirtschaft und damit auch den Bauverein Gütersloh vor enorme Herausforderungen. Unsere Bestandssanierungen haben sich bereits in der Vergangenheit stets an Klimaschutz und Energieeffizienz orientiert und so schon erheblich zu CO_2-Reduktionen im Gebäudesektor beigetragen.
Um die angestrebten Klimaziele zu erreichen, ist es jedoch zwingend erforderlich, den Endenergieverbrauch weiter zu senken. Aktuell analysieren wir unseren Gebäudebestand im Hinblick auf die CO_2-Emissionen, um daraus unsere individuelle Klimastrategie entwickeln zu können. Gleichzeitig messen wir bei unseren Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen schon jetzt dem Klimaschutz höchste Priorität zu. So wird sich der künftige Heizenergieverbrauch der drei Neubauten in Gütersloh-Kattenstroth, die in der zweiten Jahreshälfte bezugsfertig sind, erheblich reduzieren – Photovoltaikanlagen und eine Wärmepumpenanlage mit Geothermie machen dies möglich. Und auch bei der Modernisierung unserer Wohnhäuser in Blankenhagen nutzen wir regenerative Energien: Hier werden Luft- oder Geothermie-Wärmepumpen zum Einsatz kommen.

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 Wohnungs- wirtschaft in OWL Marketinginitiative der Wohnungsbau- Genossenschaften Deutschland e.V. Bürgerstiftung Gütersloh Deswos e.V.
Geschäftsanteil	160,00 €
Haftungssumme	160,00 €

III. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

AUFSICHTSRAT	Dipl.-Kfm. u. Dipl.-Volkswirt Kay Klingsieck	Vorsitzender Vorstandsvorsitzender Sparkasse
	Monika Paskarbies	stv. Vorsitzende
	Nicole Heveling	Geschäftsleitungs-Assistentin
	Christine Lang	1. Beigeordnete der Stadt Gütersloh
	Birgit Moch	Einzelhandelskauffrau
	Dipl.-Ing. Ina-Maria Wahl	Geschäftsführerin
	Sven Clasbrummel	Steuerberater
VORSTAND	Jörg Höfel	Vorsitzender
	Jörg Balk	Rechtsanwalt

IV. AUF EINEN BLICK

		2021	2020	2019	2018	2017
Bilanzsumme	T€	63.091	59.408	59.908	59.758	57.738
Umsatzerlöse	T€	7.915	7.848	7.620	7.375	7.174
Jahresüberschuss	T€	1.855	2.003	2.272	1.825	1.828
Eigenkapital	T€	39.477	37.775	35.975	33.938	32.285
EK-Quote	%	62,6	63,7	60,1	56,8	55,9
Wohnungsbestand		1.254	1.254	1.256	1.262	1.258
Leerstandsquote	%	0,2	0,1	0,0	0,0	0,0
Mitglieder		1.838	1.843	1.841	1.881	1.887

JENAER STRASSE 2-4
2

V. BERICHT DES VORSTANDES

Bauverein modernisiert Bestand in Blankenhagen

Gesamtinvestitionen belaufen sich auf knapp 2,5 Mio. €

171 Wohnungen bewirtschaftet der Bauverein Gütersloh im nordwestlichen Gütersloher Stadtteil Blankenhagen. Im Frühjahr 2021 hat er mit der Komplettmodernisierung der Gebäude begonnen, die 1970 errichtet worden sind. Im ersten Bauabschnitt wurden die Häuser an der Dresdner Straße 8 und 10 sowie an der Jenaer Straße 2/4/6 modernisiert, in denen sich insgesamt 30 Wohnungen befinden und 2,49 Mio. € investiert wurden. Die Gebäude wurden mit einer effektiven Wärmedämmung versehen, die Fenster sind ausgetauscht worden, und die Balkone, Badezimmer und Heizungsanlagen wurden erneuert. Im Zuge der Modernisierung wird nicht nur der energetische Zustand deutlich verbessert, sondern auch das Erscheinungsbild der Häuser aufgewertet: Durch die Fassadengestaltung sind sie auch zu einem attraktiven Blickfang geworden. Von dem Anstrich in abgestuften Blau- und Grüntönen setzen sich die Eingangsbereiche und die großen Hausnummern farblich ab; als weiteres Detail dient das tropfenförmige Zielzeichen von Google Maps der Orientierung. Mit Gesamtinvestitionen in Höhe von knapp 2,85 Mio. € setzt der Bauverein im Jahr 2022 die Modernisierung in diesem Bereich an der Dresdner Straße 12-18 mit ebenfalls 30 Wohnungen fort.

Jenaer Straße

Dresdner Straße

Nachbarschaftliches Miteinander stärker fördern

Martina Baumann-Polchow ist Sozialberaterin beim Bauverein Gütersloh

Gesellschaftliche Veränderungen wie der demografische Wandel, der Multikulturalismus und die Einkommensungleichheit stellen auch die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen. In einer Gesellschaft, die in den vergangenen Jahrzehnten vielfältiger, aber auch anonymer geworden ist, wächst die Verantwortung der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, sich über die reine Vermietung hinaus um die sozialen Belange ihrer Mieterinnen und Mieter zu kümmern. Der Bauverein Gütersloh ist sich dieser Verantwortung bewusst und hat daher die Stelle einer Sozialberaterin eingerichtet. Wahrgenommen wird sie von der langjährigen Bauvereinsmitarbeiterin und Vorstandsassistentin Martina Baumann-Polchow.

Zur Vorbereitung auf ihre neue Aufgabe hat Martina Baumann-Polchow im Frühjahr 2021 erfolgreich an einem Qualifizierungsprogramm für Sozialberater in der Wohnungswirtschaft teilgenommen, das vom Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Bochum angeboten wurde. Inhalte des Seminares, das coronabedingt fast ausschließlich online stattfand, waren unter anderem die Angebote der Sozialhilfe, Konfliktlösungsstrategien und die Quartiersentwicklung. Grundsätzliches Ziel der Sozialberatung beim Bauverein ist es, das nachbarschaftliche Miteinander in den Häusern und Quartieren zu stärken. Um dies zu erreichen, will der Bauverein Aktivitäten für Kinder, Familien und Senioren gezielter als bisher fördern und generationenübergreifende Begegnungsmöglichkeiten schaffen.

Außerdem sollen mit sozialer Arbeit, sozialem Engagement und Kompetenz sowie dem sozialen Forderungsmanagement Mietschulden und Kosten nachhaltig gesenkt, Wohnraum gesichert und Mieterinnen und Mieter langfristig gebunden werden. Aber auch die Unterstützung, Nachbarschaftskonflikte nachhaltig zu lösen, ist Ziel der Genossenschaft. Zu guter Letzt ist in der heutigen Gesellschaft auch das desorganisierte Wohnen ein immer größer werdendes Problem, was nicht nur Mieter und Vermieter, sondern auch Ämter und andere Institutionen herausfordert. Hier gilt es ein Netzwerk zu bilden, welches die Menschen in vielfältiger Weise unterstützen kann.

Neubau ist in der zweiten Jahreshälfte bezugsfertig

Bauverein investiert 4,8 Mio. € in die Errichtung von 22 Wohnungen

Gute Fortschritte hat das aktuelle Neubauprojekt des Bauvereins Gütersloh an der Holzrichterstraße in Kattenstroth im Verlauf des Jahres 2021 gemacht. Bis zum Jahresende konnten zwei der drei Gebäude, die im Innenhof der denkmalgeschützten Depenbrock-Siedlung entstehen, eingedeckt sowie die Fenster eingesetzt werden. Außerdem sind bereits die Photovoltaikanlagen auf den Dächern installiert worden: Im Rahmen eines Mieterstrommodells erzeugen sie künftig vor Ort Ökostrom, den die Mieterinnen und Mieter zu vergünstigten Konditionen beziehen können. Zur Gewinnung der regenerativen Energie hat der Bauverein die Dachflächen der Energiegenossenschaft Sonnenwende aus Harsewinkel zur Verfügung gestellt. Die Wärmeerzeugung erfolgt durch eine Sole-Wasser-Wärmepumpe (Geothermie). Das dritte Gebäude befand sich zum Jahresende im Rohbau. Der Bezug der 16 freifinanzierten und 6 öffentlich geförderten neuen barrierefreien Zwei- und Dreizimmerwohnungen ist für die zweite Jahreshälfte 2022 vorgesehen. In den Neubau investiert der Bauverein etwa 4,8 Mio. €.

Nicole Heveling, Kay Klingsieck, Dr. Jörg Althans, Jörg Balk, Sven Clasbrummel
Jörg Höfel, Birgit Moch, Monika Paskarbies, Ina-Maria Wahl, Christine Lang

Kay Klingsieck ist neuer Aufsichtsratsvorsitzender

An der Spitze des Aufsichtsrates des Bauvereins Gütersloh hat es einen personellen Wechsel gegeben: In der konstituierenden Sitzung wurde Kay Klingsieck am 28. Oktober 2021 zum neuen Vorsitzenden gewählt. Der Vorstandsvorsitzende der Sparkasse Gütersloh-Rietberg löst damit Dr. Jörg Althans ab, der das Amt nach sechs Jahren aus beruflichen Gründen niederlegt. Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurde Sven Clasbrummel.

Bauverein bildet „in Bestform“ aus

„Ausbildung in Bestform“ – dieses Prädikatssiegel hat der Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (AGV) Ende September 2021 dem Bauverein Gütersloh für seine hervorragende Ausbildung verliehen. Damit hat der AGV, der bundesweit rund 1.300 Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt, eine Ausbildung auf hohem Niveau ausgezeichnet, die über dem allgemeinen Standard der Branche liegt. Von der herausragenden Ausbildungsqualität profitieren vor allem Berufsanfänger. „Immobilienkaufleute, die in Mitgliedsunternehmen unseres Verbandes ausgebildet wurden, sind auf dem Arbeitsmarkt hoch angesehen“, so der AGV. Der Bauverein Gütersloh stellt alle zwei Jahre eine neue Auszubildende bzw. einen neuen Auszubildenden ein.

AGV
Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.

AUSBILDUNG IN BESTFORM

Gemeinnütziger Bauverein Gütersloh eG

Auszeichnung für
hervorragende Ausbildung
in der Immobilienwirtschaft
für den Zeitraum Oktober 2021 bis September 2025

Düsseldorf, 28.09.2021

Olaf Rabsilber
Vorstandsvorsitzender

Christoph Beck
Verbandsausschussvorsitzender

Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
Peter-Müller-Strasse 16 • 40468 Düsseldorf

Neue Optik für die Fahrzeugflotte

In einer neuen Optik präsentiert sich seit dem Herbst 2021 die Fahrzeugflotte des Bauvereins Gütersloh. Die Wagen sind mit dem neuen Logo foliert worden. Die beiden Transporter des Regiebetriebs zieren die Silhouetten eines Installateurs („Wir sorgen für das richtige Klima“) und eines Malers („Wir schaffen ein malerisches Umfeld“). Aussagen wie „Wir leben Gemeinschaft“ und „Wohnen mit Zukunft“ vermitteln auf den PKW die Philosophie des Bauvereins.

Gabriella Elsing

Martina Baumann-Polchow, Sarah Christin Hoomann

Marathon für einen guten Zweck

Bauverein Gütersloh beteiligte sich an bundesweiter Spendenaktion

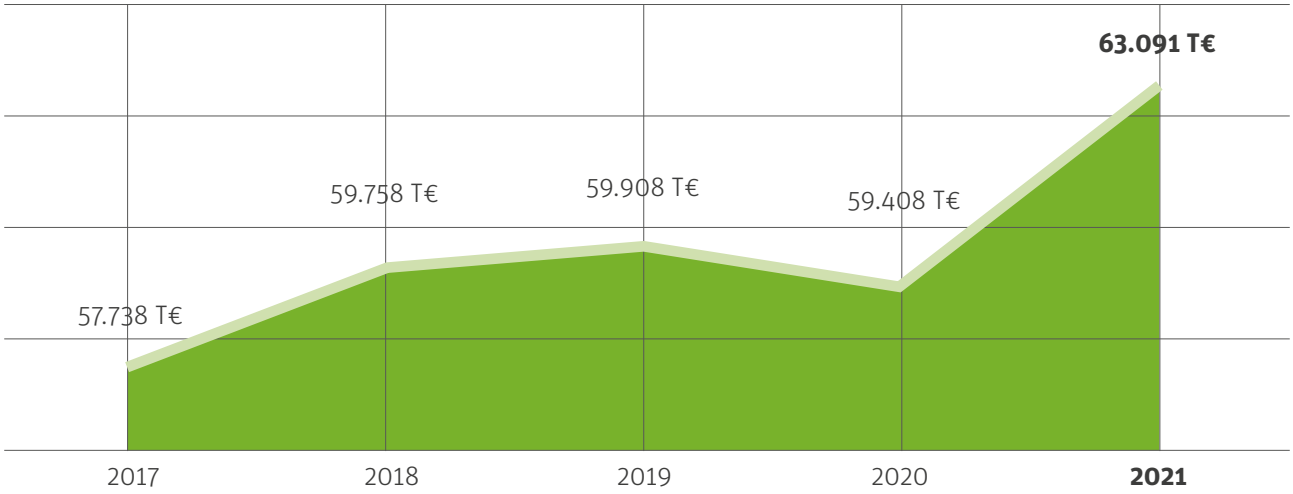
Unter dem Motto „Alles ist möglich“ stand der DESWOS-Marathon im Jahr 2021. Erstmals konnte man sich dabei die Sportart aussuchen: Vom 1. September bis zum 3. Oktober konnten beliebig lange Strecken gelaufen, gewandert, geschwommen oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden. Bundesweit unterstützten 186 Teilnehmer die Spendenaktion des von der Wohnungswirtschaft getragenen Vereins Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen, der sich die Bekämpfung von Wohnungsnot und Armut in den Entwicklungsländern auf seine Fahnen geschrieben hat.

Mit Martina Baumann-Polchow, Gabriella Elsing und Sarah Christin Hoomann war auch der Bauverein Gütersloh bei dem Marathon vertreten. 13 Kilometer legte Gabriella Elsing schwimmend zurück – und war damit in der Disziplin Schwimmen die beste Teilnehmerin. Begleitet von Hund Nala ist Sarah Christin Hoomann 24 Kilometer gelaufen; außerdem ist die Bauvereinsmitarbeiterin einen Kilometer geschwommen. Für das Laufen hatte sich auch Martina Baumann-Polchow entschieden, die 20 Kilometer zurücklegte. So konnte der Bauverein insgesamt 900 Euro an Spenden beisteuern. Der Erlös der Aktion, bei der bundesweit 8.858,7 Kilometer zurückgelegt worden sind, belief sich auf fast 18.000 Euro. Mit dem Geld wird ein Hilfsprojekt in El Salvador unterstützt.

Geschäftsentwicklung

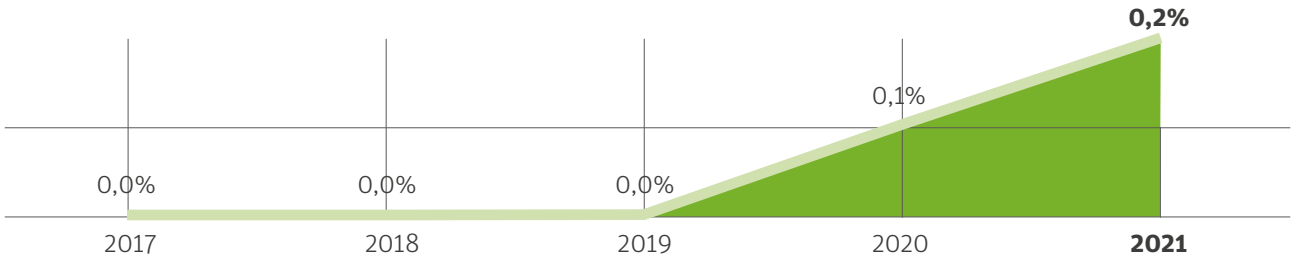
Der Bauverein Gütersloh blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2021 zurück. Die Bilanzsumme erhöht sich um 3,7 Mio. € auf 63,1 Mio. € (2020: 59,4 Mio. €), und es konnte ein Jahresüberschuss von 1,85 Mio. € (2020: 2,0 Mio. €) erzielt werden. Somit konnten auch in diesem Geschäftsjahr anstehende Zinsprolongationen zur vorzeitigen Tilgung bestehender Darlehen genutzt werden. Mangels vorhandener Grundstücke hat sich der Bauverein Gütersloh auf die energetische Modernisierung seiner Bestandsgebäude und des Geschäftsgebäudes sowie auf die Nachverdichtung des Bestandes mit dem Neubauprojekt „Holzrichterstraße“ konzentriert. Die Baukosten wurden dementsprechend auf Anlagen im Bau aktiviert. Der Umsatz stieg von 7,8 auf 7,9 Mio. €.

Bilanzsummen (T€)



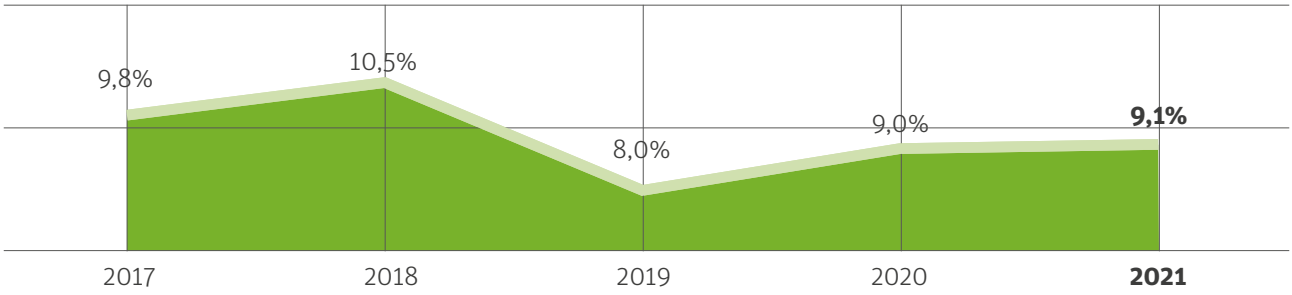
Die Zahl der Einwohner steigt in Gütersloh kontinuierlich an, und es nicht davon auszugehen, dass sich diese Tendenz mittelfristig ändern wird. Bedingt dadurch nimmt auch die Anzahl der Haushalte zu, wodurch auch die Mieten stetig steigen werden. Die bereits sehr angespannte Situation am Wohnungsmarkt im Raum Gütersloh wird dadurch verstärkt. Es besteht nach wie vor ein Nachfrageüberhang in allen Marktsegmenten. Es fehlen insbesondere im Geschosswohnungsbau die Angebote an barrierefreien Wohnungen zu angemessenen und bezahlbaren Mieten, aber auch die Nachfrage nach gut ausgestatteten hochwertigen Wohnungen ist weiterhin vorhanden. Der Bestand an zwingend notwendigen Sozialwohnungen verringert sich durch den Auslauf der öffentlichen Bindung ständig und ist durch die Anzahl der neu geschaffenen öffentlich geförderten Wohnungen nicht zu kompensieren.
In Verbindung mit dem kaum zur Verfügung stehenden Bauland und den daraus resultierenden steigenden Baulandpreisen, gegenüber dem Vorjahr um rund 14,7%, sowie den exorbitanten Steigerungen der Bau- und Baunebenkosten wird sich die Angebotsseite nicht verbessern und die angespannte Situation noch verschärfen. Aufgrund der hohen Nachfrage sowie der kontinuierlichen hohen Investitionen in die Modernisierung des Wohnungsbestandes konnten wir zum Jahresende wieder eine kaum nennenswerte Leerstandsquote in Höhe von 0,2 % ausweisen.

Leerstandsquote



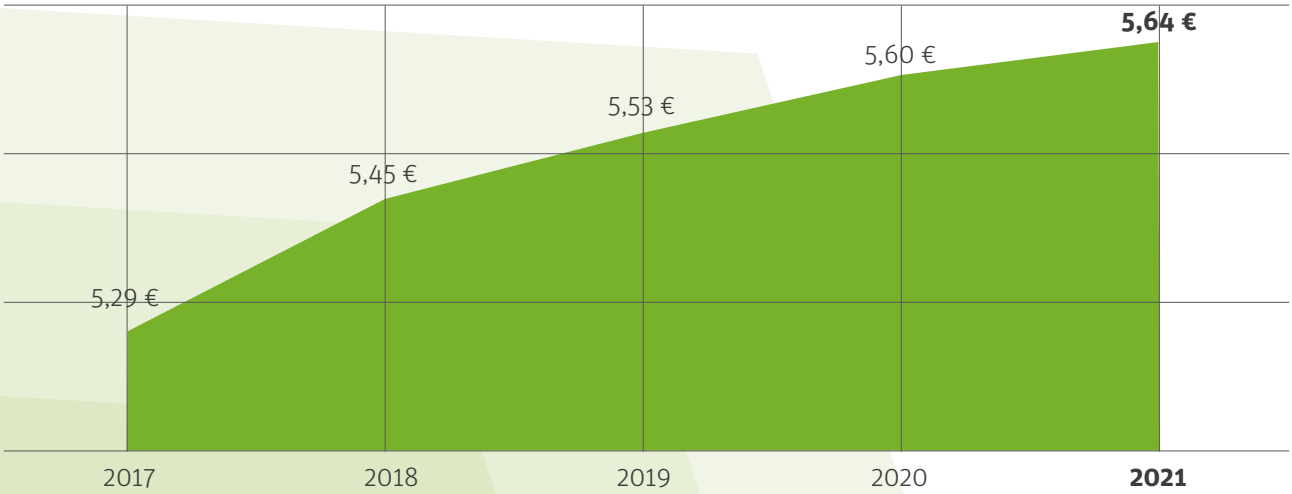
Mieterfluktuationsquote

Mit 9,1 % (2020: 9 %) ist die Fluktuationsrate nach wie vor gering. 114 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.



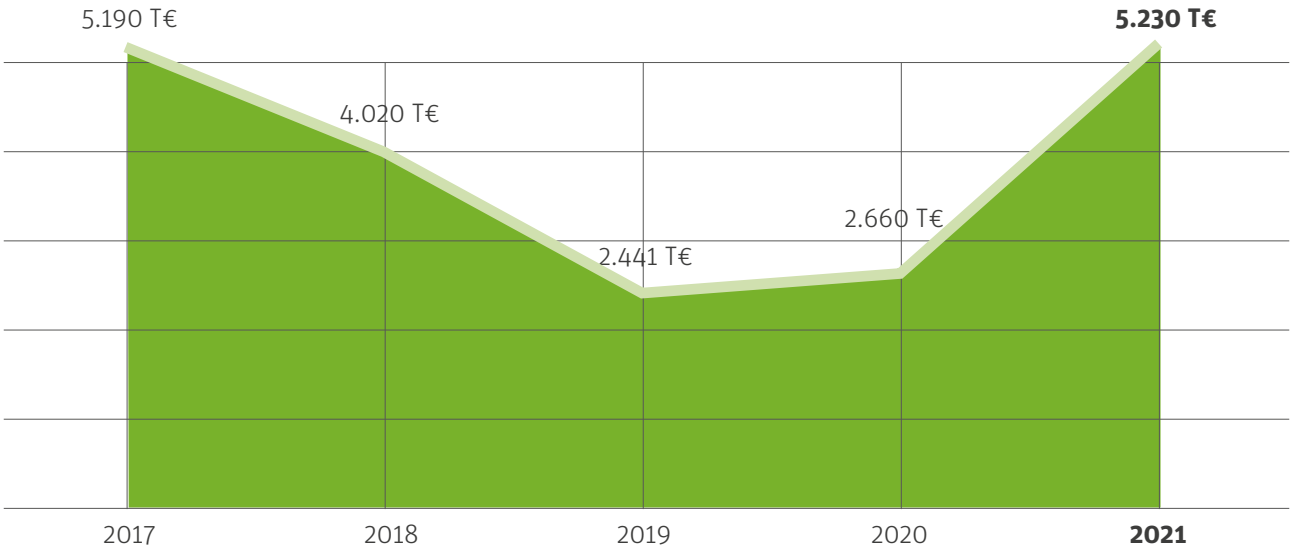
Mietentwicklung

Im Geschäftsjahr 2021 ist die durchschnittliche Miete je qm von 5,61 € auf 5,64 € moderat angestiegen. Die Steigerungen resultieren aus modernisierungsbedingten Mieterhöhungen, 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 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



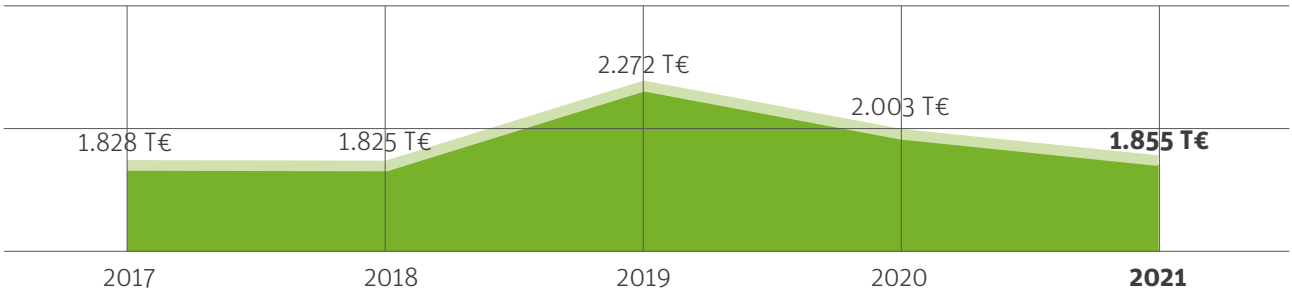
Investitionen (T€)

Die Gesamtinvestitionen haben sich mit 2,57 Mio. € auf 5,23 Mio. € nahezu verdoppelt und liegen somit deutlich über dem Vorjahresniveau (2,66 Mio. €). Davon flossen 2,49 Mio. € in die Komplettmodernisierung der Genossenschaftshäuser in der Dresdner Str. 8/10 und Jenaer Str. 2/4/6 mit insgesamt 30 Wohnungen. Weitere Investitionen erfolgten in die Modernisierung einzelner Wohnungen im Rahmen eines Mieterwechsels sowie in die Modernisierung des Geschäftsgebäudes. Für das Neubauprojekt in der Holzrichterstraße sind Baukosten in Höhe von 1,74 Mio. € angefallen.



Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.855.107,48 € (Vorjahr 2.003.401,87 €) wurde im Geschäftsjahr 2021 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 zu einer dauerhaften Verringerung der laufenden Instandhaltungskosten, trotz der Steigerungen in den Bau- und Baunebenkosten, beigetragen. Das höhere Jahresergebnis aus dem Vorjahr ist auf die Erlöse aus dem Verkauf eines Zweifamilienhauses in Gütersloh zurückzuführen. 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 Dresdner Straße 8 und 10 sowie an der Jenaer Straße 2/4/6 erfolgte über die Aufnahme von Kapitalmarktmitteln, Eigenkapital sowie durch Zuschüsse des Förderprogramms „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM)“ des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Die Neubaumaßnahme in der Holzrichterstraße wird durch die Bewilligung von Kapitalmarktmitteln (KfW-Darlehen), Darlehen der NRW.Bank zur Förderung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sowie Eigenmitteln finanziert. Für Instandhaltung und Modernisierung sowie für die Ausschüttung einer angemessenen Dividende stehen ausreichend Mittel zur Verfügung. Zum Ende des Geschäftsjahres konnte auf Grund der guten Liquiditätslage im Rahmen einer anstehenden Zinsprolongation ein Darlehen in einer Höhe von 841 T € vorzeitig abgelöst werden. Für eine Sanierungsmaßnahme konnte die Rückstellung für Instandhaltung in Höhe von ca. 75.000 € aufgelöst werden. Kreditlinien mussten im Berichtsjahr nicht in Anspruch genommen werden.

Vermögenslage

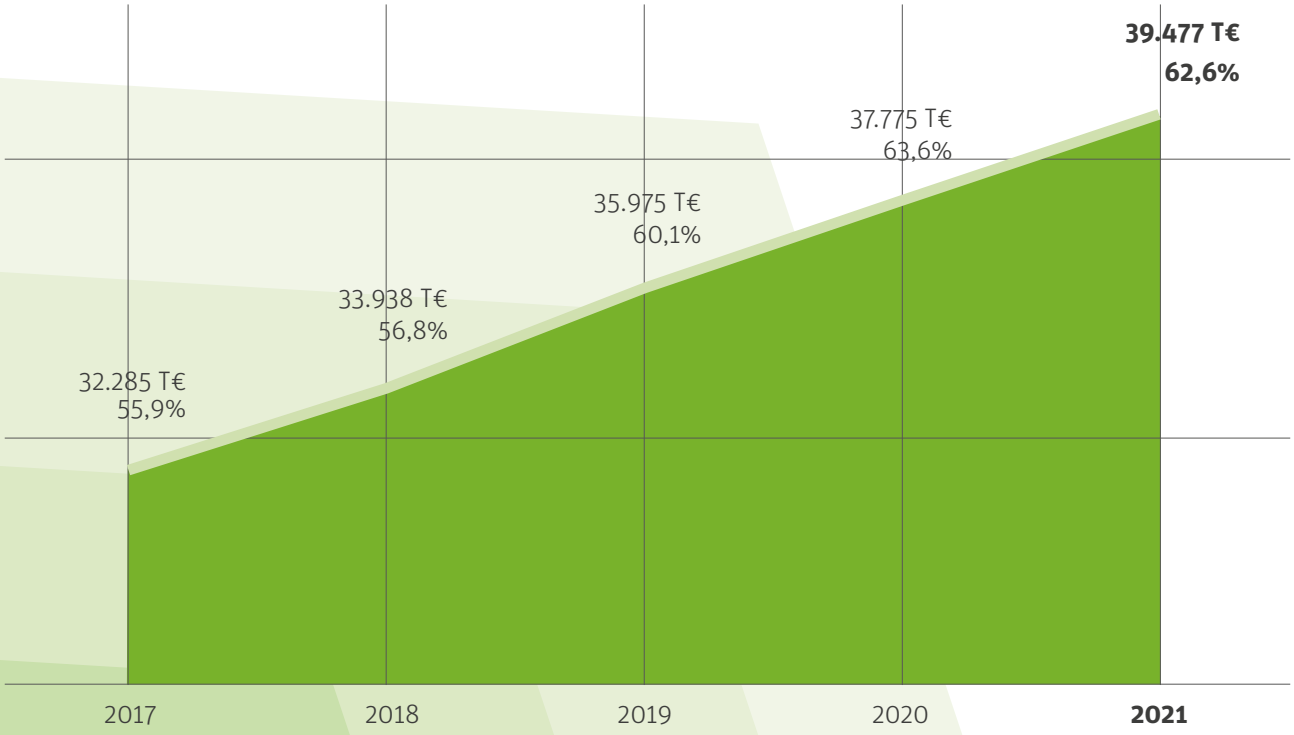
Das Vermögen der Genossenschaft stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2021		2020	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	58.846,1	93,3	56.010,9	94,3
Umlaufvermögen	4.245,3	6,7	3.396,9	5,7
	63.091,4	**100,0**	**59.407,8**	**100,0**

	2021		2020	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	39.477,3	62,6	37.775,5	63,6
Langfristige Rückstellungen	1.184,5	1,9	1.259,7	2,1
Langfristige Fremdmittel	19.468,2	30,9	17.806,0	30,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.961,4	4,6	2.566,6	4,3
	63.091,4	**100,0**	**59.407,8**	**100,0**

Eigenkapital (T€) / Eigenkapitalquote

Das Eigenkapital der Genossenschaft konnte durch das gute Ergebnis auf nunmehr 39.477,3 T€ gesteigert werden. Die Eigenkapitalquote beträgt nunmehr 62,6 %.



Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2021 verfügte die Genossenschaft über

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

Betreuungstätigkeit / Fremdverwaltung

Der Bauverein verwaltete zum 31.12.2021

- 402 Mietwohnungen
- 7 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 31.12.2021 waren beschäftigt:

- 1 hauptberufliches Vorstandsmitglied
- 8 kaufmännische Sachbearbeiter, davon 2 Teilzeitkräfte
- 2 technische Sachbearbeiter
- 5 Handwerker, davon 2 Teilzeitkräfte (Regiebetrieb)
- 2 Auszubildende
- **= 18 Mitarbeiter**

Zudem waren eine Reinigungskraft, eine Aushilfe 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 und der Kapitalmarkt.

Bis zum Jahr 2045, so schreibt das im vergangenen Sommer vom Bundestag verabschiedete Klimaschutzgesetz vor, soll Klimaneutralität erreicht werden, das heißt, dass dann nur noch so viel CO2 ausgestoßen wird, wie von der Natur wieder aufgenommen werden kann. Diese Vorgabe stellt die Wohnungswirtschaft und damit auch den Bauverein Gütersloh vor enorme Herausforderungen. Daher besteht in diesem Bereich in puncto Energieeffizienz und erneuerbare Energien ein besonders großer Handlungsbedarf. Durch die bisherige nicht ausreichende Förderung durch die Politik für die Investitionstätigkeit in Wohngebäude zur notwendigen Reduzierung des CO2-Ausstoßes kann eine Wirtschaftlichkeit der notwendigen Maßnahmen nicht erzielt werden. Für eine Zielerreichung ist somit ein Ausbau der Fördermöglichkeiten zwingend erforderlich.

Die exorbitante Steigerung in den Energiekosten aber auch in den weiteren Nebenkosten (z.B. Grundsteuerreform, Novellierung des Telekommunikationsgesetztes, Änderung der Heizkostenverordnung) wird zu enormen Mehrbelastungen für die Wohnungswirtschaft und deren Mieterinnen und Mietern führen. Trotz der bereits angepassten Vorauszahlungen der Nebenkosten sind enorme Nachzahlungen zu erwarten, die zu Mietausfällen führen oder nur durch Ratenzahlungen geleistet werden können, die dann jahresübergreifend zu betrachten 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. Anstehende Zinsprolongationen wurden in den vergangenen Jahren regelmäßig zur Zinssatzreduzierung oder zur vorzeitigen Tilgung genutzt. 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 weiter steigenden Baukosten sind erkennbar und zu berücksichtigen. Die kontinuierlichen hohen Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung verhindern einem 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 31.12.2021 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 2022 wird der Bauverein seine Gesamtinvestitionen in die Bestandsmodernisierung und -instandhaltung und den Neubau auf rund 7,27 Mio. € mehr als verdoppeln. Die umfangreiche Modernisierung des Bestandes wird in diesem Jahr im Stadtteil Blankenhagen fortgesetzt: Von den insgesamt 150 Wohnungen an der Jenaer Straße und der Dresdner Straße werden im zweiten Bauabschnitt nun die Wohnhäuser an der der Dresdner Straße 12a, 12-18 mit insgesamt 30 Wohnungen zukunftsfähig gemacht; errichtet wurden die Gebäude im Jahr 1970. Hier sind Investitionen in Höhe von knapp 2,89 Mio. € geplant. Um die Mieter 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 werden. Die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen sind darauf ausgerichtet, zum einen den Wohnkomfort deutlich zu steigern und zum anderen Energieeinsparungen nachhaltig zu realisieren.

Für den Neubau der drei Gebäude an der Holzrichterstraße inmitten der Depenbrock-Siedlung sind zudem 4,8 Mio. € angesetzt, wovon rund 1,7 Mio. € in 2021 investiert wurden. Der erste Spatenstich erfolgte am 19. März 2021; die Fertigstellung ist spätestens für Herbst 2022 vorgesehen.
Für 2022 sind weitere Investitionen in Höhe von 2,96 Mio. € geplant.
Die Finanzierung der Maßnahmen werden durch Eigenmittel, Bankdarlehen (KfW-Darlehen) sowie für den öffentlich geförderten Wohnungsbau mit Darlehen der NRW.Bank erfolgen.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Baumaterialien und der damit verbundenen Knappheit, insbesondere wegen der langen Produktionsunterbrechungen aufgrund der Pandemie, gab es im Jahr 2021 bereits erhebliche Kostensteigerungen. Im Geschäftsjahr 2022 sind weitere Kostensteigerungen durch den Ukraine-Krieg abzusehen. Darüber hinaus wirken die Verschärfungen aus der Energiegesetzgebung (z.B. CO2-Steuer, erhöhte Energieeffizienzanforderungen) preiserhöhend, so dass für das Jahr 2022 weitere Kostensteigerungen wahrscheinlich sind und sich somit direkt auf die Wirtschaftlichkeit geplanter Projekte oder deren Realisierung auswirken können.

Für das Geschäftsjahr 2022 steht die Weiterentwicklung einer Klimastrategie zur Erreichung der Vorgaben aus dem Klimaschutzgesetz im Fokus. Hierzu sind die Erstellung einer CO2-IST-Bilanz, die Ermittlung des CO2-Budgets, die Definition der erforderlichen Maßnahmen zur Zielerreichung, die Entwicklung eines CO2-Zielpfads sowie die Kosten der Umsetzung erforderlich.
Für das Geschäftsjahr 2022 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, 19.05.2022

Der Vorstand:

Jörg Höfel

Jörg Balk

Jenaer Straße

VI. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2021 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 4 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 2021, der Wirtschafts- und Finanzplan 2021, die Sanierung Dresdner Straße 8-10 und Jenaer Straße 2, 4, 6 sowie das Neubauprojekt Holzrichterstraße.

Im Übrigen hat sich der Aufsichtsrat über die unterjährige wirtschaftliche Entwicklung informieren lassen und einen Kennzahlenvergleich mit vergleichbaren Unternehmen erörtert. Über den Baufortschritt der Neubau- und 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 07.10.2021 eingehend beraten. Beschlüsse wurden nicht gefasst.

In der Mitgliederversammlung vom 28.10.2021 sind die im Zusammenhang mit den Jahresabschlüssen 2019 und 2020 und dem Bericht des Vorstandes notwendigen Tagesordnungspunkte ordnungsgemäß beraten und beschlossen worden. Turnusgemäß wurden die Aufsichtsräte Monika Paskarbies, Christine Lang, Maria Wahl und Nicole Heveling und Kay Klingsieck wiedergewählt. Dr. Jörg Althans stand aus beruflichen Gründen nicht zur Wiederwahl, dafür wurde Sven Clasbrummel neu in den Aufsichtsrat gewählt. In der konstituierenden Sitzung wurden Kay Klingsieck als Aufsichtsratvorsitzender und Monika Paskarbies als stellvertretende Vorsitzende einstimmig gewählt.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2021 sowie der Bericht des Vorstandes 2021 sind vom Aufsichtsrat geprüft worden. Beanstandungen haben sich nicht ergeben. Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss 2021 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 2021 geleistete Arbeit.

Gütersloh, 19.05.2022

Kay Klingsieck

VII. JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31.12.2021

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
A. Anlagevermögen			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		87.011,22	77.452,34
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	56.582.612,27		55.506.440,16
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	200.960,89		185.514,89
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	83.448,00		88.469,00
4. Anlagen im Bau	1.885.375,39		0,00
5. Bauvorbereitungskosten	0,00	58.752.396,55	146.375,37
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	6.360,74		6.360,74
2. Andere Finanzanlagen	300,00	6.660,74	300,00
Anlagevermögen insgesamt		**58.846.068,51**	**56.010.912,50**
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.986.874,35		1.892.040,66
2. Andere Vorräte	12.627,87	1.999.502,22	11.628,35
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	16.188,35		16.832,59
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	20.540,42		21.065,61
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.440,83		77.387,62
4. Sonstige Vermögensgegenstände	200.688,56	264.858,16	19.553,76
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.976.036,90	1.351.472,65
Umlaufvermögen insgesamt		**4.240.397,28**	**3.389.981,24**
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.895,33	6.906,28
Bilanzsumme		**63.091.361,12**	**59.407.800,02**

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	145.600,00		82.560,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.504.809,44		4.544.480,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.120,00	4.655.520,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 € (0,00 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.732.731,10		3.546.731,10
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 186.000,00 € (201.000,00 €)			
2. Bauerneuerungsrücklage	1.200.957,26		1.200.957,26
3. Andere Ergebnisrücklagen	28.218.960,08	33.152.648,44	24.738.324,37
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 3.480.635,71 € (0,00 €)			
III. Unverteilter Bilanzgewinn			
unverteilter Bilanzgewinn	0,00	0,00	1.860.030,56
IV. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.855.107,48		2.003.401,87
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-186.000,00	1.669.107,48	-201.000,00
Eigenkapital insgesamt		**39.477.275,92**	**37.775.485,16**
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.184.494,77		1.259.728,34
2. Sonstige Rückstellungen	83.658,07	1.268.152,84	85.626,98
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.468.207,84		17.805.977,93
2. Erhaltene Anzahlungen	2.199.282,06		2.229.376,18
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	78.493,03		55.829,32
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	574.362,22		153.939,74
5. Sonstige Verbindlichkeiten	25.587,21	22.345.932,36	41.836,37
Bilanzsumme		**63.091.361,12**	**59.407.800,02**

Gewinn- und Verlustrechnung
vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.713.648,72		7.661.089,25
b) aus Betreuungstätigkeit	180.801,81		163.089,04
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.914,31	7.915.364,84	24.120,42
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		94.833,69	-81.246,41
3. Sonstige betriebliche Erträge		206.516,75	335.321,97
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.998.447,57		2.871.669,61
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	23.406,41	3.021.853,98	23.999,75
Rohergebnis		**5.194.861,30**	**5.206.704,91**
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	904.712,43		913.774,51
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters-versorgung davon für Altersversorgung:	230.341,29	1.135.053,72	247.029,96
48.185,80 € (59.575,38 €)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.371.507,08	1.313.356,27
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		481.127,77	359.002,91
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		777,80	28,50
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		121,69	61,73
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		220.569,79	236.614,96
Ergebnis nach Steuern		**1.987.502,43**	**2.137.016,53**
11. Sonstige Steuern		132.394,95	133.614,66
Jahresüberschuss		**1.855.107,48**	**2.003.401,87**
12. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		186.000,00	201.000,00
Bilanzgewinn		**1.669.107,48**	**1.802.401,87**

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

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 Anlagever-mögens 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 5 Jahren abgeschrieben. Standard-Software wird seit 2016 über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 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 Str. 2/4/6 und Dresdner Str. 8 und 10 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 5 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 noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

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 dar-stellen.

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 1.986.874,35 € (Vorjahr 1.892.040,66 €) 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 Verbindlichkeiten-spiegel:

Verbindlichkeitenspiegel 2021

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.468.207,84	1.308.528,87	4.848.368,92	13.311.310,05	19.468.207,84	Grundpfand-rechtlich
	(17.805.977,93)	(1.081.214,48)	(4.335.883,02)	(12.388.880,43)	(17.805.977,93)	
Erhaltene Anzahlungen	2.199.282,06	2.199.282,06				
	(2.229.376,18)	(2.229.376,18)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	78.493,03	78.493,03				
	(55.829,32)	(55.829,32)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	574.362,22	574.362,22				
	(153.939,74)	(153.939,74)				
Sonstige Verbindlichkeiten	25.587,21	25.587,21				
	(41.836,37)	(41.836,37)				
Gesamtbetrag	**22.345.932,36**	**4.186.253,39**	**4.848.368,92**	**13.311.310,05**	**19.468.207,84**	
	(20.286.959,54)	(3.562.196,09)	(4.335.883,02)	(12.388.880,43)	(17.805.977,93)	

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind Erträge aus der Inanspruchnahme/Auflösung der Rückstellung für Bauinstandhaltung 75.233,57 € angefallen.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2021	1.843	28.403
Abgang Tod früherer Jahre	- 7	- 12
Zugang 2021	130	841
Abgang 2021	- 128	- 1.077
Ende 2021	**1.838**	**28.155**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 39.680 € 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 20 (Vorjahr 17) Arbeitnehmer.

Aufsichtsrat

Dr. Jörg Althans, Wirtschaftsprüfer, Vorsitzender bis 28.10.2021
Dipl.-Kfm. u. Dipl.-Volkswirt Kay Klingsieck,
Vorstandsvorsitzender Sparkasse, Vorsitzender ab 28.10.2021

Monika Paskarbies, stv. Vorsitzende
Nicole Heveling, Geschäftsleitungs-Assistentin
Christine Lang, 1. Beigeordnete der Stadt Gütersloh
Birgit Moch, Einzelhandelskauffrau
Dipl.-Ing. Ina-Maria Wahl, Geschäftsführerin
Sven Clasbrummel, Steuerberater, AR-Mitglied ab 28.10.2021

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 3.252 T€. Dem stehen ausreichend liquide Mittel gegenüber.

G. Ergebnisverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsbestimmungen beschlossen, vom Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von 1.855.107,48 €, einen Betrag von 186.000,00 € 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 1.855.107,48 € wie folgt zu verteilen:

		Betrag / €
1.	Dividendenausschüttung 4 Prozent auf Geschäftsguthaben am 01. Janaur 2021	181.779,20
2.	Einstellung in andere Ergebnisrücklagen (freie Rücklagen)	1.487.328,28
	Bilanzgewinn	**1.669.107,48**

Gütersloh, 19.05.2022
Der Vorstand:

Jörg Höfel

Jörg Balk

Dresdner Straße
8

Impressum

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: Fräulein Blomberg, Tamara Pribaten
Druckerei: zum Stickling
Papier: 100% recyceltes Papier, klimaneutral