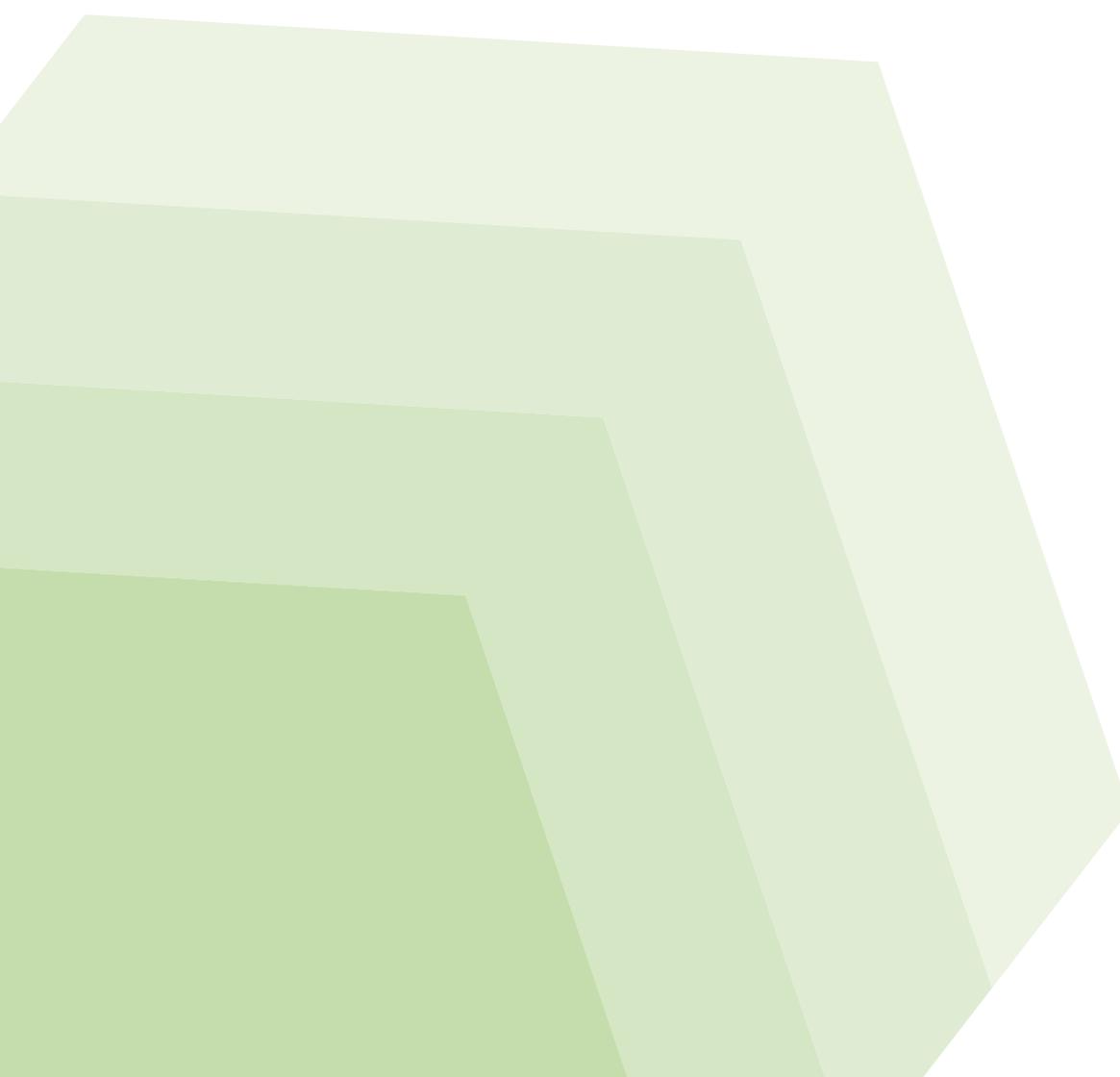
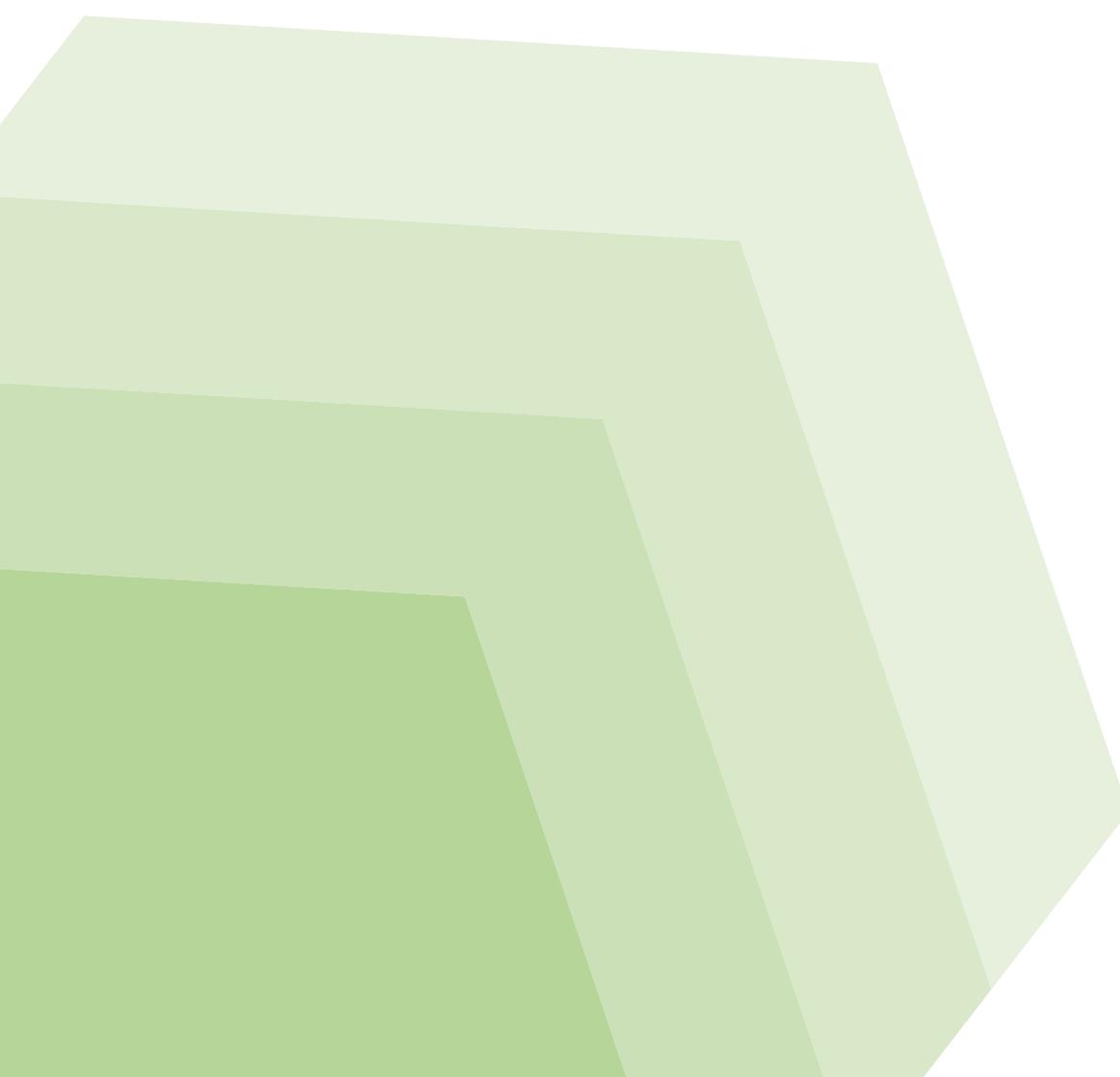


GESCHÄFTSBERICHT
2020



INHALTSVERZEICHNIS

I. EDITORIAL	1
II. UNTERNEHMENSDATEN	2
III. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	3
IV. AUF EINEN BLICK	3
V. BERICHT DES VORSTANDES	4
VI. BERICHT DES AUFSICHTSRATES	17
VII. JAHRESABSCHLUSS 2020	18
1. Bilanz zum 31. Dezember 2020	18
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020	20
3. Erläuterungen zum Jahresabschluss – Anhang –	21



I. EDITORIAL



Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

das Jahr 2020 hat uns alle vor große Herausforderungen gestellt. Die Corona-Pandemie hatte – und hat leider immer noch – Auswirkungen auf sämtliche Bereiche unseres Daseins, auf das Privatleben ebenso wie auf den Berufsalltag. Doch auch wenn der Ausbruch des Virus auch beim Bauverein Gütersloh dazu geführt hat, dass Arbeitsabläufe umgestellt worden sind, der Publikumsverkehr in unserem Bürogebäude nur eingeschränkt möglich war und geplante Veranstaltungen mit unseren Mitgliedern abgesagt werden mussten, sind wir doch bislang gut durch diese Krise gekommen. So konnten wir auch in diesem schwierigen Jahr alle geplanten Vorhaben erfolgreich umsetzen. In Gütersloh-Pavenstädt haben wir zwei Wohnhäuser energetisch modernisiert und dabei in enger Zusammenarbeit mit der Polizei erstmals besondere Maßnahmen zum Einbruchschutz getroffen. Nach der Winterpause haben wir zudem mit dem symbolischen ersten Spatenstich ein attraktives Neubauprojekt gestartet: In Gütersloh-Kattenstroth entstehen 22 seniorengerechte und barrierefreie Wohnungen inmitten eines gewachsenen Bestandes. Dabei messen wir dem Klimaschutz einen hohen Stellenwert zu: Durch den Einsatz von Photovoltaik wird nach dem Mieterstrommodell Ökostrom erzeugt, der nicht nur die Umwelt, sondern auch die Geldbörse unserer Mitglieder schont.



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. Dr. Jörg Althans	Wirtschaftsprüfer Vorsitzender
	Monika Paskarbies	Stv. Bürgermeisterin Stv. Vorsitzende
	Nicole Heveling	Geschäftsleitungs-Assistentin
	Dipl.-Kfm. u. Dipl.-Volkswirt Kay Klingsieck	Vorstandsvorsitzender Sparkasse
	Christine Lang	1. Beigeordnete der Stadt Gütersloh
	Birgit Moch	Einzelhandelskauffrau
	Dipl.-Ing. Ina-Maria Wahl	Geschäftsführerin
VORSTAND	Jörg Höfel	Vorsitzender
	Jörg Balk	Rechtsanwalt

IV. AUF EINEN BLICK

		2020	2019	2018	2017	2016
Bilanzsumme	T€	59.408	59.908	59.758	57.738	56.425
Umsatzerlöse	T€	7.848	7.620	7.375	7.174	6.751
Jahresüberschuss	T€	2.003	2.272	1.825	1.828	1.742
Eigenkapital	T€	37.775	35.975	33.938	32.285	30.607
EK-Quote	%	63,6	60,1	56,8	55,9	54,2
Wohnungsbestand		1.254	1.256	1.262	1.258	1.202
Leerstandsquote	%	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1
Mitglieder		1.843	1.841	1.881	1.887	1.866

V. BERICHT DES VORSTANDES

Neues Erscheinungsbild für den Bauverein

Logo und Homepage wurden überarbeitet

Neues Logo, neue Homepage: Der Bauverein Gütersloh hat im Jahr 2020 sein Corporate Design einer Verjüngungskur unterzogen. Das stilisierte Haus, das schon seit geraumer Zeit das Erkennungszeichen der Genossenschaft war, ist ein wenig modernisiert worden. Es taucht jetzt überall dort auf, wo der Bauverein in Erscheinung tritt: auf den Baustellenbannern und auf dem Briefpapier, in

der komplett überarbeiteten Mieterzeitung „Mein Bauverein – Mein Wohnort“ und im Geschäftsbericht, auf der Arbeitskleidung des Regiebetriebs und auf der Homepage, die ebenfalls einen Relaunch erfahren hat. Sie präsentiert sich jetzt noch übersichtlicher und ermöglicht dem Nutzer einen noch einfacheren Zugriff auf Informationen und Serviceangebote rund um den Bauverein.



Posteraktion gegen häusliche Gewalt

Während der Corona-Pandemie steigt das Risiko der häuslichen Gewalt. Gleichzeitig ist es für Betroffene schwieriger, Hilfe in Anspruch zu nehmen. Um die Opfer von häuslicher Gewalt, aber auch deren Familien, Freunde und Nachbarn auf Hilfsangebote aufmerksam zu machen, hat das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend die Posteraktion „Zuhause nicht sicher?“ ins Leben gerufen. Der Bauverein Gütersloh hat sich an dieser Initiative beteiligt: Er hat die im Internet abrufbaren Poster ausgedruckt und in den Treppenhäusern und Schaukästen seines Bestandes aufgehängt. Auch auf Facebook und auf seiner Homepage hat er auf die Aktion hingewiesen, deren Ziel es ist, auf Alarmsignale häuslicher Gewalt zu achten und aktiv zu werden.

 Bundesministerium
für Familie, Senioren, Frauen
und Jugend

ZUHAUSE ~~NICHT~~ SICHER?!

Bist du akut von Gewalt zuhause betroffen oder kennst du jemanden in deiner Nachbarschaft, der von Gewalt betroffen ist? Hier findest du alle wichtigen Infos dazu, was du tun kannst und wo du Hilfe findest:

staerker-als-gewalt.de

DU KANNST HELFEN!
Gewalt gegen Frauen geht uns alle an:
Mach deine Nachbarschaft
#StärkerAlsGewalt

**STÄRKER
als Gewalt**
staerker-als-gewalt.de

„~~ICH SOLLTE~~
~~DIE POLIZEI~~
~~RUFEN, ABER~~
~~DAS IST DOCH~~
~~PRIVATSACHE.~~“

DU KANNST HELFEN!
Gewalt gegen Frauen geht uns alle an:
Mach deine Nachbarschaft
#StärkerAlsGewalt



**STÄRKER
als Gewalt**
staerker-als-gewalt.de



Eine kleine Plakette für mehr Sicherheit

Bauverein setzt bei der Modernisierung Empfehlungen der Polizei um

Seit Jahren investiert der Bauverein Gütersloh kräftig in die Modernisierung seiner Häuser und Wohnungen. Inzwischen sind rund 60 Prozent des genossenschaftlichen Bestandes auf dem neuesten Stand. Im Jahr 2020 lag der Schwerpunkt auf den Wohnhäusern am Loerpabelsweg 4-6 und Auf der Hucht 25 in Gütersloh-Pavenstädt mit insgesamt 21 Wohnungen. Durch umfangreiche Maßnahmen konnte auch hier der energetische Standard erheblich verbessert werden: Eine Wärmedämmung, eine neue Dacheindeckung, Fenster mit Dreifach-Verglasung und eine neue Heizungsanlage mit Brennwertkessel ermöglichen eine Energieersparnis von bis zu 61 Prozent. Darüber hinaus sind größere Balkone angebaut, das Treppenhaus saniert und die Badezimmer erneuert worden. Insgesamt flossen 1,56 Millionen Euro in das Modernisierungspaket.

Um das Sicherheitsgefühl der Mieterinnen und Mieter zu stärken, hat der Bauverein an diesem Standort erstmals die Empfehlungen der Polizei zum Einbruchschutz umgesetzt. Mit der Beteiligung an der Initiative „Zuhause sicher“, die vor 15 Jahren von der Polizei NRW ins Leben gerufen worden ist, nimmt die Genossenschaft eine Vorrei-

terrolle im gesamten Kreis Gütersloh ein – bislang hatten ausschließlich private Hauseigentümer in punkto Sicherheit mit der Polizei zusammengearbeitet. Bei den Häusern am Loerpabelsweg und Auf der Hucht hat der Bauverein einbruchssichere Fenster und Wohnungseingangstüren eingebaut und die Gebäude und Wege so beleuchtet, dass in der Dunkelheit keine sogenannten Angsträume entstehen. Durch die Gestaltung der Außenanlagen bleibt das gesamte Grundstück gut einsehbar. Die Umsetzung des Sicherheitskonzeptes wird durch die Plakette „Zuhause sicher“ bescheinigt, die an der Häuserfassade angebracht wird und auf potenzielle Einbrecher nachweislich abschreckend wirkt.

Coronabedingt musste das Glühweinfest, mit dem sich der Bauverein traditionell bei seinen Mieterinnen und Mietern für die Geduld während der Bauarbeiten bedankt, ausfallen. Stattdessen stellten Mitarbeiterinnen des Bauvereins am 24. November weihnachtliche Präsente vor die Wohnungstüren, und im Innenhof wurde ein großer Weihnachtsbaum aufgestellt.



LOERDABELSWEG 6

Bauverein zeigte Flagge

Zum Internationalen Tag der Genossenschaften haben am 4. Juli 2020 in einer bundesweiten Aktion viele Wohnungsbaugenossenschaften gemeinsam Flagge gezeigt und ihre Häuser mit Bannern plakatiert, die das markante Bauklötzchen-Logo der deutschen Wohnungsgenossenschaften trugen. Auch der Bauverein Gütersloh hat sich der Kampagne angeschlossen und das Banner mit der Botschaft „Gesellschaft braucht Genossenschaft!“ am Baustellengerüst des Hauses Loerpabelsweg 4, das zu diesem Zeitpunkt modernisiert wurde, angebracht. Ein Foto dieser Aktion fand Eingang in einen Film, den man sich im Internet unter www.wohnungsbaugenossenschaften.de ansehen konnte. Ziel des Aktionstages war es, auf die gesellschaftliche Bedeutung von Wohnungsbaugenossenschaften hinzuweisen. Rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften gibt es bundesweit: In ihren 2,2 Millionen Wohnungen leben etwa 5 Millionen Menschen – und das sicher und bezahlbar.



Bunte Frühlingsgrüße als kleines Dankeschön

Über mehrere Monate erstreckte sich die Modernisierung der Bauverein-Häuser am Loerpabelsweg 4-6 und Auf der Hucht 25. Um sich für die Geduld und das Verständnis der Mieterinnen und Mieter während der Bauphase zu bedanken, hat der Bauverein ihnen am 1. April 2021 frühlinghaft bunt bepflanzte Balkonkästen überreicht, die an den neuen Balkonbrüstungen besonders gut zur Geltung kamen.





Bauverein errichtet 22 barrierefreie Wohnungen in Kattenstroth

Energiegewinnung erfolgt über Wärmepumpe und Photovoltaikanlage

Sein nächstes Neubauprojekt hat der Bauverein Gütersloh im Frühjahr 2021 in bester Lage in Gütersloh-Kattenstroth gestartet: Durch die Nachverdichtung auf einem eigenen Grundstück inmitten der Depenbrock-Siedlung entstehen drei zweigeschossige Häuser mit insgesamt 22 seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen. Für das Neubauprojekt im Innenhof des denkmalgeschützten Quartiers zwischen Holzrichterstraße und Eichenallee hatte der Bauverein einen städtebaulichen Wettbewerb ausgeschrieben, den das Gütersloher Architektenbüro von Birgit Melisch für sich entscheiden konnte. Der Entwurf greift die typischen Details der Siedlung aus den 1950er Jahren auf – von der schnörkellosen Grundform und der Höhe der Wohnhäuser über die zurückhaltende Fassade bis hin zur Dacheindeckung mit erdig-roten Ziegeln.

Die 22 neuen Zwei- und Dreizimmerwohnungen sind zwischen 40 und 81 Quadratmeter groß und mit Loggien und Balkonen bzw. im Erdgeschoss mit Terrassen und Mietergärten ausgestattet; Aufzüge ermöglichen den barrierefreien Zugang zu den Wohnungen. Zur Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht aus eigener Kraft mit Wohnraum versorgen können, sind im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sechs Wohnungen vor-

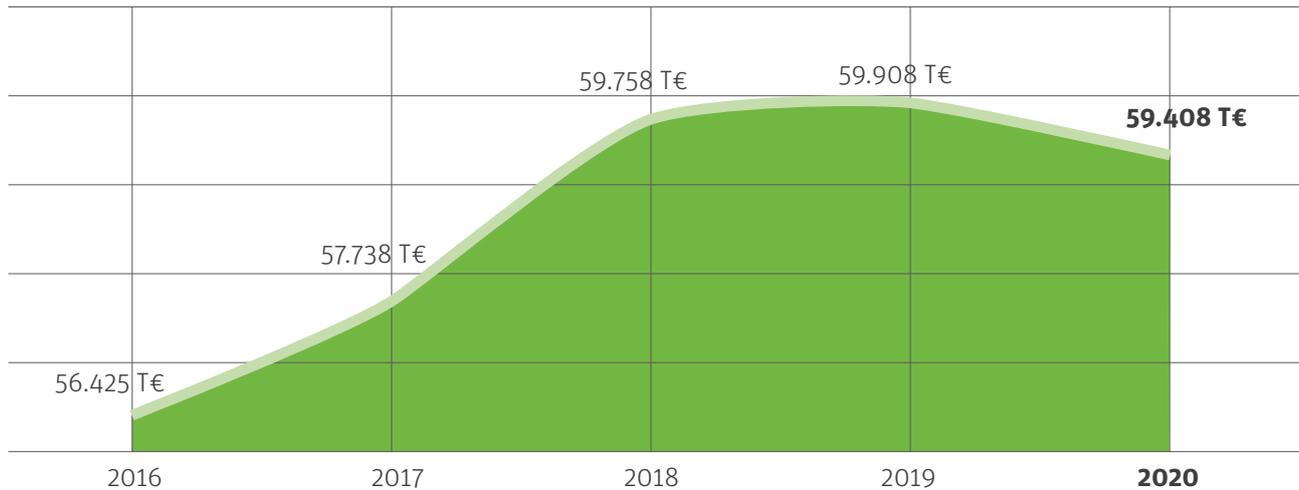
gesehen. Der symbolische erste Spatenstich erfolgte am 19. März 2021; die Fertigstellung ist für spätestens Herbst 2022 vorgesehen. Die Gesamtinvestitionen belaufen sich auf etwa 4,8 Millionen Euro.

Auch nach der Bebauung wird das Quartier, in dem der Bauverein bislang 121 genossenschaftliche Wohnungen bewirtschaftet, seinen grünen Charakter behalten: Die Erschließungswege bleiben autofrei, die Dachflächen der Carports werden begrünt, und es werden zwei bepflanzte Bereiche mit Sitzelementen angelegt, die zum Treffen und Verweilen einladen. Der Umweltgedanke steht auch bei der Energieversorgung im Vordergrund: Die Gebäude haben den Standard eines KfW Effizienzhauses 55, und eine Wärmepumpenanlage mit Geothermie nutzt die Energie aus der Umwelt für die Beheizung und Warmwasserversorgung. Zur Gewinnung regenerativer Energie stellt der Bauverein zudem der Energiegenossenschaft Sonnenwinde aus Harsewinkel die Dachflächen zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Verfügung. In einem Mieterstrommodell können die Mieterinnen und Mieter den direkt vor Ort erzeugten Ökostrom zu vergünstigten Konditionen beziehen; darüber hinaus können sie Miteigentümer an den Solaranlagen werden.

Geschäftsentwicklung

Der Bauverein Gütersloh blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 zurück. Die Bilanzsumme beläuft sich auf 59,4 Millionen Euro (2019: 59,9 Millionen Euro), und es konnte ein Jahresüberschuss von 2,0 Millionen Euro (2019: 2,3 Millionen Euro) erzielt werden. Somit konnten anstehende Zinsprolongationen zur vorzeitigen Tilgung bestehender Darlehen genutzt werden. Mangels vorhandener Grundstücke hat sich das Unternehmen auf die energetische Modernisierung sowie auf die Nachverdichtung des Bestandes konzentriert. Hier wurde zum Ende des Jahres die lang ersehnte Änderung des Bebauungsplanes zur Errichtung von 22 Wohnungen auf eigenem Grundstück rechtskräftig. Die Bauvorbereitungskosten wurden dementsprechend aktiviert. Der Umsatz stieg von 7,6 auf 7,8 Millionen Euro.

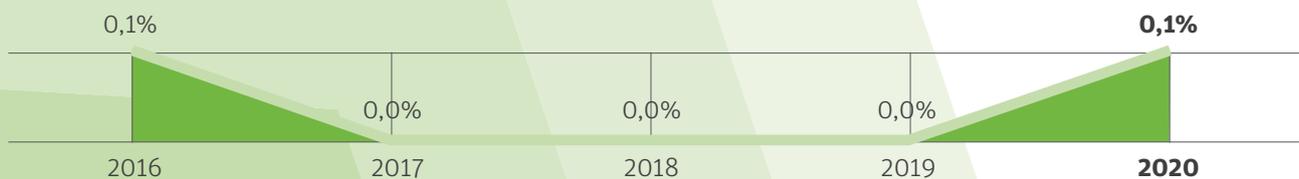
Bilanzsummen



Der Wohnungsmarkt im Raum Gütersloh ist weiterhin sehr angespannt. 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.

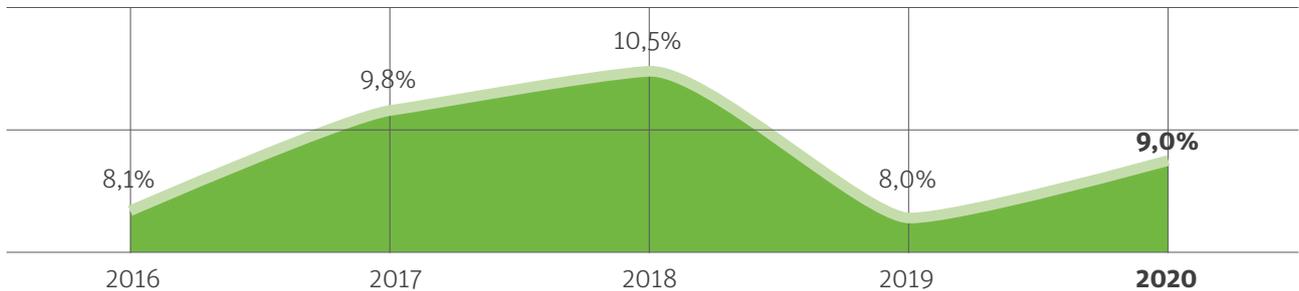
In Verbindung mit dem kaum zur Verfügung stehenden Bauland und den daraus resultierenden steigenden Baulandpreisen sowie den exorbitanten Steigerungen der Bau- und Baunebenkosten wird sich die Angebotsseite nicht verbessern, sondern wird sich die angespannte Situation noch verschärfen. Aufgrund der hohen Nachfrage sowie der kontinuierlichen hohen Investitionen in die Modernisierung des Wohnungsbestandes konnten wir zum Jahresende eine kaum nennenswerte Leerstandsquote in Höhe von 0,1 Prozent ausweisen.

Leerstandsquote



Mieterfluktuationsquote

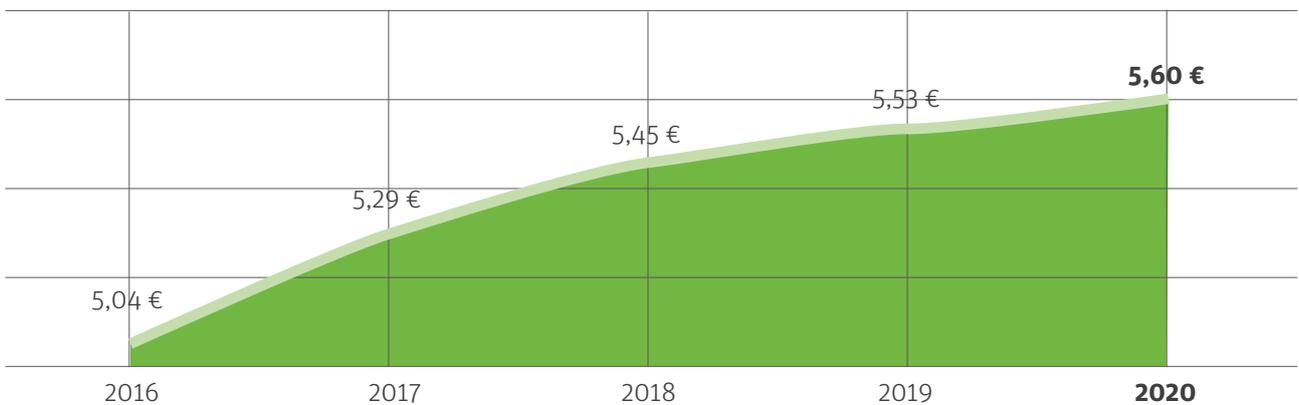
Mit 9 Prozent (2019: 8 Prozent) ist die Fluktuationsrate nach wie vor gering. 113 Wohnungskündigungen gingen im vergangenen Jahr ein. Dafür wurden vor allem berufliche und altersbedingte bzw. gesundheitliche Gründe oder eine zu kleine Wohnung genannt.



Mientwicklung

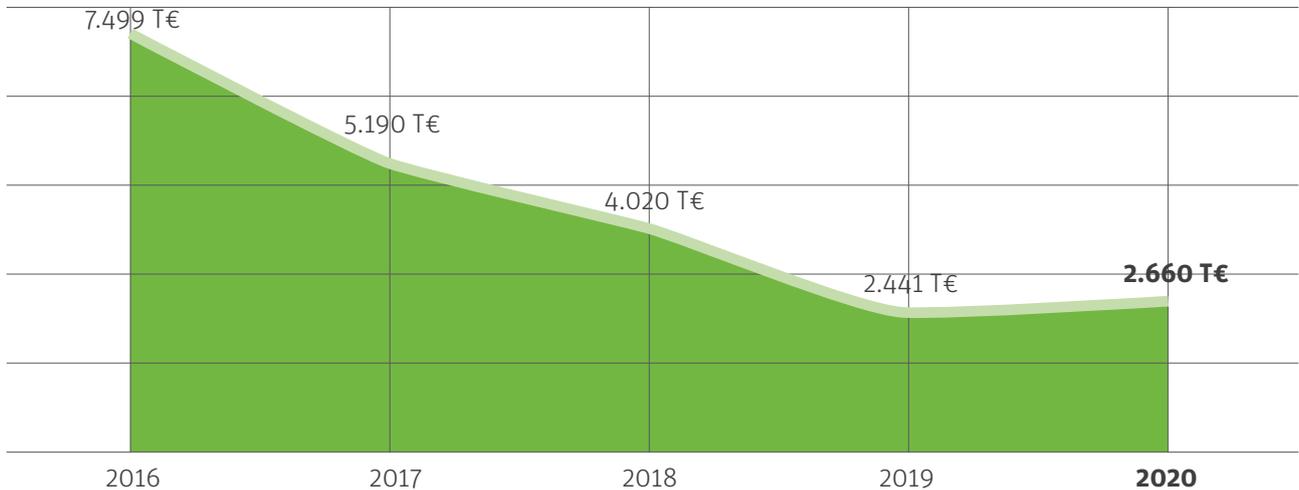
Im Geschäftsjahr 2020 ist die durchschnittliche Miete von 5,53 Euro auf 5,60 Euro moderat angestiegen. Ursächlich waren modernisierungsbedingte Mieterhöhungen sowie im geringen Umfang auch vereinzelte Anpassungen an den örtlichen Mietspiegel. Bei Neuvermietungen waren ebenfalls angepasste Mieten zu erzielen.

Um unsere Mieter vor zu hohen Mietsprüngen zu bewahren, erfolgen die notwendigen Mietanpassungen generell in einer sozial verträglichen Höhe. Die gesetzlich zulässigen Mieterhöhungsmöglichkeiten werden bei Weitem nicht umgesetzt, sodass rund 70 Prozent der Bestandsmieten unterhalb der aktuell zulässigen Bewilligungsmieten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau liegen.



Investitionen

Die Gesamtinvestitionen lagen mit 2,66 Millionen Euro leicht über dem Vorjahresniveau (2,44 Millionen Euro). Davon flossen 1,56 Millionen Euro in die Komplettmodernisierung der Genossenschaftshäuser am Loerpabelsweg 4 und 6 und Auf der Hucht 25 mit insgesamt 21 Wohnungen. Weitere Investitionen erfolgten in die Modernisierung einzelner Wohnungen im Rahmen eines Mieterwechsels. Für das Neubauprojekt in der Holzrichterstraße wurden die Planungen überarbeitet und optimiert. Es sind Bauvorbereitungskosten in Höhe von 146.000 Euro angefallen.



Jahresüberschuss

Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.003.402 Euro (Vorjahr 2.271.878 Euro) wurde im Geschäftsjahr 2020 wiederum ein sehr gutes Jahresergebnis erzielt. Das Ergebnis ist zum einen auf höhere Mieterträge und zum anderen auf Erlöse aus dem Verkauf eines Zweifamilienhauses in Gütersloh zurückzuführen. Insbesondere die hohen Investitionen in die Modernisierung des Bestandes haben zu einer dauerhaften Verringerung der laufenden Instandhaltungskosten beigetragen. Mit dem erwirtschafteten Jahresüberschuss werden die Ziele einer planmäßigen Ausschüttung der Dividende sowie der Bildung weiterer Rücklagen zur Eigenkapitalstärkung erreicht.



Finanzlage

Die finanzielle Situation des Unternehmens ist als gut zu bezeichnen. Allen Zahlungspflichten konnte nachgekommen werden. Für die Modernisierung der Häuser am Loerpabelsweg / Auf der Hucht wurden KfW-Mittel in Höhe von 800.000 Euro aufgenommen wovon zum Ende des Geschäftsjahres noch 370.000 Euro ausstehend waren. Die Valuation erfolgt im 1. Quartal des Jahres 2021. Für Instandhaltung und Modernisierung sowie für die Ausschüttung einer angemessenen Dividende stehen ausreichend Mittel zur Verfügung. Im 1. Quartal 2020 konnten auf Grund der guten Liquiditätslage im Rahmen einer anstehenden Zinsprolongation Darlehen in einer Höhe von ca. 1,1 Millionen Euro vorzeitig abgelöst werden. Für verschiedene Sanierungsmaßnahmen konnten Rückstellungen für Instandhaltungen in Höhe von ca. 73.000 Euro 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:

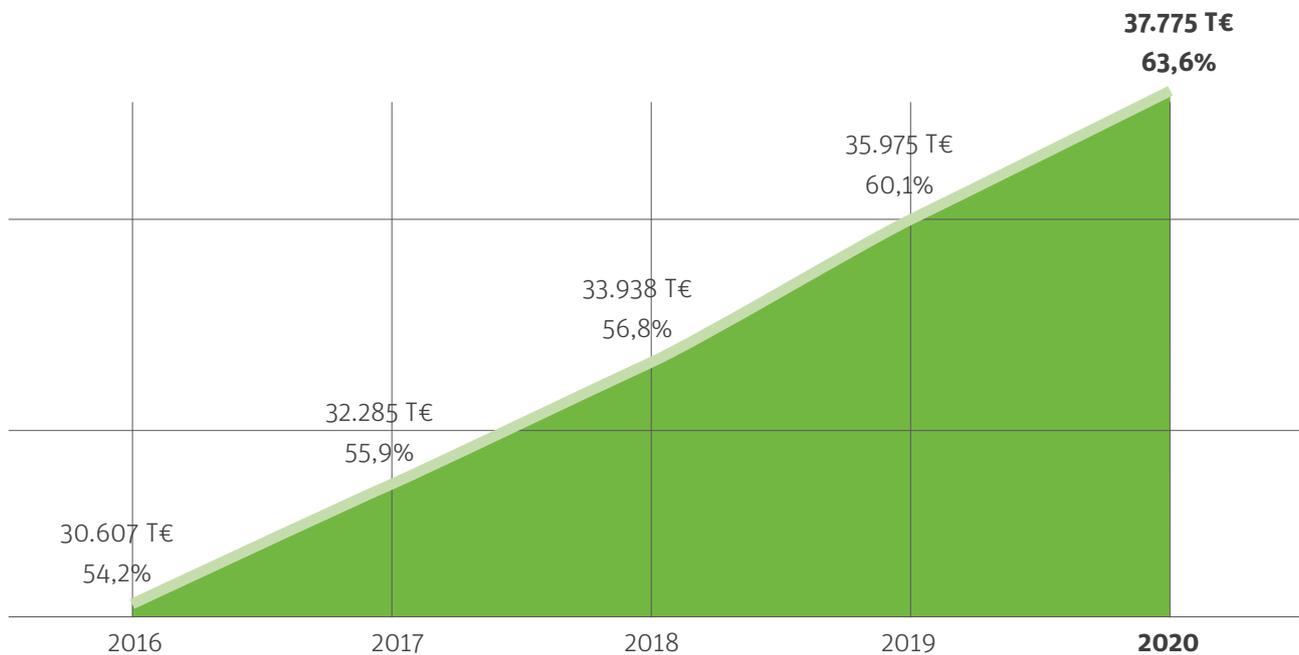
	2020		2019	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	56.010,9	94,3	55.604,6	92,8
Umlaufvermögen	3.396,9	5,7	4.303,3	7,2
	59.407,8	100,0	59.907,9	100,0

	2020		2019	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	37.775,5	63,6	35.975,4	60,1
Langfristige Rückstellungen	1.259,7	2,1	1.333,4	2,2
Langfristige Fremdmittel	17.806,0	30,0	19.771,6	33,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.566,6	4,3	2.827,5	4,7
	59.407,8	100,0	59.907,9	100,0

Eigenkapital / Eigenkapitalquote

Das Eigenkapital der Genossenschaft betrug zum Jahresende 37.775,5 T€.

Die Eigenkapitalquote konnte durch das gute Ergebnis auf nunmehr 63,6 Prozent gesteigert werden.



Bestandsbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2020 verfügte die Genossenschaft über

- > 1.254 Genossenschaftswohnungen

- > 1 Geschäftshaus

- > 7 Gewerbe- und sonstige Einheiten

- > 299 Garagen bzw. Tiefgarageneinstellplätze

Betreuungstätigkeit / Fremdverwaltung

Der Bauverein verwaltete zum 31. Dezember 2020

- > 402 Mietwohnungen

- > 7 gewerbliche Einheiten

- > 198 Eigentumswohnungen

Organisation und Personalstruktur

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

Am 31. Dezember 2020 waren beschäftigt:

- > 1 hauptberufliches Vorstandsmitglied

- > 8 kaufmännische Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter, davon 2 Teilzeitkräfte

- > 2 technische Sachbearbeiter

- > 5 Handwerkerinnen und Handwerker, davon 2 Teilzeitkräfte (Regiebetrieb)

- > 2 Auszubildende

- = 18 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Zudem waren eine Reinigungskraft und eine Hausmeisterin beschäftigt.

Risiko- und Chancenbericht

Das im Unternehmen 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. Die Anspannung am örtlichen Wohnungsmarkt ist weiterhin sehr hoch, und es besteht nach wie vor ein Nachfrageüberhang in allen Marktsegmenten. Insbesondere die Nachfrage nach kleinen und günstigen Wohnungen ist deutlich größer als das Angebot. Darüber hinaus gibt es eine starke Nachfrage nach Sozialwohnungen und altengerechten Wohnungen.

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. Wesentliche zinsänderungs- und konjunkturabhängige Wertentwicklungsrisiken sind in der Immobilienwirtschaft derzeit nicht erkennbar. 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 Finanzierung der Modernisierungsmaßnahme Loerpabelsweg / Auf der Hucht wurde mit KfW-Mitteln und Eigenkapital sichergestellt.

Die Bewertung der Risiken zum 31. Dezember 2020 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 2021 wird der Bauverein seine Gesamtinvestitionen in die Bestandsmodernisierung und -instandhaltung und den Neubau auf rund 6,6 Millionen Euro 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 ersten Bauabschnitt zunächst die Wohnhäuser an der Jenaer Straße 2/4/6 sowie der Dresdner Straße 8 und 10 mit insgesamt 30 Wohnungen zukunftsfähig gemacht; errichtet wurden die Gebäude im Jahr 1970. Hier sind Investitionen in Höhe von knapp 3,15 Millionen Euro 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. In Verbindung mit der Energieeinsparung von rund 50 Prozent stellen wir unseren Mietern zukunftsfähigen Wohnraum zu sozialverträglichen Mieten zur Verfügung.

Für den Neubau der drei Gebäude an der Holzrichterstraße inmitten der Depenbrock-Siedlung sind zudem 4,8 Millionen Euro angesetzt, wovon rund 2,1 Millionen Euro in 2021 investiert werden. Der erste Spatenstich erfolgte am 19. März 2021; die Fertigstellung ist spätestens für Herbst 2022 vorgesehen.

Die Finanzierung der Maßnahmen werden durch Eigenmittel, Bankdarlehen sowie für den öffentlich geförderten Wohnungsbau mit Darlehen der NRW.Bank erfolgen. Darüber hinaus wurden für die Modernisierungsmaßnahme Zuschüsse des neu aufgelegten Förderprogramms „Bundesförderung für effiziente Gebäude - Einzelmaßnahmen (BEG EM) des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)“; bewilligt.

Der Bestand an zwingend notwendigen Sozialwohnungen im Kreis Gütersloh verringert sich durch den Auslauf der öffentlichen Bindung ständig und ist durch die Anzahl der neu geschaffenen öffentlich geförderten Wohnungen nicht zu kompensieren. Es besteht nach wie vor ein Nachfrageüberhang in allen Marktsegmenten. In Verbindung mit dem kaum zur Verfügung stehenden Bauland und den daraus resultierenden steigenden Baulandpreisen sowie den erheblichen Steigerungen der Bau- und Baunebenkosten werden sich die Wohnungsangebote nicht erhöhen und somit zum heutigen Zeitpunkt zu keiner Entspannung auf dem Wohnungsmarkt führen.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Baumaterialien und der damit verbundenen Knappheit, insbesondere wegen der langen Produktionsunterbrechungen aufgrund der Pandemie, gab es im Jahr 2020 erhebliche Kostensteigerungen. Darüber hinaus wirken die Verschärfungen aus der Energiegesetzgebung (z.B. CO₂ Steuer, erhöhte Energieeffizianz Anforderungen) preiserhöhend, so dass für das Jahr 2021 weitere Kostensteigerungen wahrscheinlich sind und sich somit direkt auf die Wirtschaftlichkeit geplanter Projekte auswirken können.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (Covid-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Für das Geschäftsjahr 2021 rechnet der Bauverein mit einem Jahresüberschuss in Höhe von ca. 1,5 Millionen Euro. 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, 20. Mai 2021

Der Vorstand:



Jörg Höfel



Jörg Balk

VI. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2020 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 2020, der Wirtschafts- und Finanzplan 2020, die Sanierung Auf der Hucht 25 / Loerpabelsweg 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 Orts-terminen 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 7. Oktober 2020 eingehend beraten. Beschlüsse wurden nicht gefasst.

Aufgrund der „Corona-Entwicklungen“ und behördlichen Auflagen konnte die für den 29. Oktober 2020 geplante Mitgliederversammlung nicht stattfinden. Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht räumt in § 3 Abs. 3 die Möglichkeit einer Feststellung durch den Aufsichtsrat ein.

In einem Umlaufbeschluss stellt der Aufsichtsrat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 mit einer Bilanzsumme von 59.907.972,26 Euro und einem Bilanzgewinn von 2.041.878,01 Euro fest. Aufsichtsrat und Vorstand beschließen die Vorabausschüttung einer Dividende auf die Geschäftsguthaben zum 1. Januar 2019 von 4 Prozent. Der Aufsichtsrat beschließt die Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019. Die turnusgemäßen Wieder- bzw. Neuwahlen der jeweiligen Aufsichtsratsmitglieder werden verschoben, bis die entsprechende Mitgliederversammlung durchgeführt wird. Die betreffenden Aufsichtsratsmitglieder verbleiben solange im Amt.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2020 sowie der Bericht des Vorstandes 2020 sind vom Aufsichtsrat geprüft worden. Beanstandungen haben sich nicht ergeben. Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss 2020 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 2020 geleistete Arbeit.

Gütersloh, 20. Mai 2021



Dr. Jörg Althans

VII. JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktivseite

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1. Entgeltlich erworbene Lizenzen

77.452,34

102.075,46

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
mit Wohnbauten

55.506.440,16

55.210.934,21

2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
mit Geschäfts- und anderen Bauten

185.514,89

189.419,89

3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

88.469,00

95.520,00

4. Bauvorbereitungskosten

146.375,37

55.926.799,42

III. Finanzanlagen

1. Beteiligungen

6.360,74

6.360,74

2. Andere Finanzanlagen

300,00

6.660,74

300,00

Anlagevermögen insgesamt

56.010.912,50

55.604.610,30

B. Umlaufvermögen

I. Andere Vorräte

1. Unfertige Leistungen

1.892.040,66

1.973.287,07

2. Andere Vorräte

11.628,35

1.903.669,01

10.188,24

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung

16.832,59

26.457,60

2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit

21.065,61

17.593,99

3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen

77.387,62

0,00

4. Sonstige Vermögensgegenstände

19.553,76

134.839,58

146.781,76

III. Flüssige Mittel

1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

1.351.472,65

2.123.324,97

Umlaufvermögen insgesamt

3.389.981,24

4.297.633,63

C. Rechnungsabgrenzungsposten

1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten

6.906,28

5.728,33

Bilanzsumme

59.407.800,02

59.907.972,26

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		77.452,34	102.075,46
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	55.506.440,16		55.210.934,21
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	185.514,89		189.419,89
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	88.469,00		95.520,00
4. Bauvorbereitungskosten	146.375,37	55.926.799,42	
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	6.360,74		6.360,74
2. Andere Finanzanlagen	300,00	6.660,74	300,00
Anlagevermögen insgesamt		56.010.912,50	55.604.610,30
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.892.040,66		1.973.287,07
2. Andere Vorräte	11.628,35	1.903.669,01	10.188,24
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	16.832,59		26.457,60
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	21.065,61		17.593,99
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	77.387,62		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	19.553,76	134.839,58	146.781,76
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.351.472,65	2.123.324,97
Umlaufvermögen insgesamt		3.389.981,24	4.297.633,63
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		6.906,28	5.728,33
Bilanzsumme		59.407.800,02	59.907.972,26

Passivseite

A. Eigenkapital

I. Geschäftsguthaben

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	82.560,00		103.680,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.544.480,00		4.544.918,08
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 € (201,92 €)	0,00	4.627.040,00	0,00

II. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 201.000,00 € (230.000,00 €)	3.546.731,10		3.345.731,10
2. Bauerneuerungsrücklage	1.200.957,26		1.200.957,26
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 € (1.452.341,16 €)	24.738.324,37	29.486.012,73	24.738.324,37

III. Unverteilter Bilanzgewinn

unverteilter Bilanzgewinn	1.860.030,56	1.860.030,56	0,00
---------------------------	--------------	--------------	------

IV. Bilanzgewinn

Jahresüberschuss	2.003.401,87		2.271.878,01
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-201.000,00	1.802.401,87	-230.000,00

Eigenkapital insgesamt

37.775.485,16 35.975.488,82

B. Rückstellungen

1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.259.728,34		1.333.440,56
2. Sonstige Rückstellungen	85.626,98	1.345.355,32	86.273,74

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.805.977,93		19.771.641,50
2. Erhaltene Anzahlungen	2.229.376,18		2.208.264,93
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	55.829,32		160.700,83
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		21.268,85
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	153.939,74		304.379,38
6. Sonstige Verbindlichkeiten	41.836,37	20.286.959,54	46.513,65

Bilanzsumme

59.407.800,02 59.907.972,26

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.661.089,25		7.445.953,87
b) aus Betreuungstätigkeit	163.089,04		152.406,52
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	24.120,42	7.848.298,71	21.197,85
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-81.246,41	230.292,35
3. Sonstige betriebliche Erträge		335.321,97	691.233,94
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.871.669,61		2.898.243,66
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	23.999,75	2.895.669,36	26.961,02
Rohergebnis		5.206.704,91	5.615.879,85
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	913.774,51		884.914,49
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung, davon für Altersversorgung:	247.029,96	1.160.804,47	243.586,41
	59.575,38 € (64.334,32 €)		
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.313.356,27	1.356.822,30
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		359.002,91	455.390,35
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		28,50	454,70
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		61,73	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		236.614,96	270.832,12
Ergebnis nach Steuern		2.137.016,53	2.404.788,88
11. Sonstige Steuern		133.614,66	132.910,87
Jahresüberschuss		2.003.401,87	2.271.878,01
12. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		201.000,00	230.000,00
Bilanzgewinn		1.802.401,87	2.041.878,01

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

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 in der Fassung vom 16. Oktober 2020 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 Euro netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst. EDV-Programme deren Anschaffungskosten netto mehr als 250 Euro und bis zu 800 Euro 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 Prozent 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 Auf der Hucht 25 und Loerpabels Weg 4-6 wurde eine umfassende Modernisierung durchgeführt. Die Abschreibung wurde im Berichtsjahr von der Restnutzungsdauer auf linear 2 Prozent 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 Prozent. 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 Euro netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als 250 Euro und bis zu 1.000 Euro 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 anderen 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 Prozent 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. Mai 2009 geltenden Fassung gebildeten **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** wurden zum Umstellungszeitpunkt 01. Januar 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.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** betreffen Verbindlichkeiten aus der Wärmelieferung an Dritte. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis unter dem Posten „Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeiten“.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind 1.892.040,66 Euro (Vorjahr 1.973.287,07 Euro) 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 2020

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.805.977,93 (19.771.641,50)	1.081.214,48 (2.287.756,28)	4.335.883,02 (4.219.417,49)	12.388.880,43 (13.264.467,73)	17.805.977,93 (19.771.641,50)	Grundpfandrechtlich
Erhaltene Anzahlungen	2.229.376,18 (2.208.264,93)	2.229.376,18 (2.208.264,93)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	55.829,32 (160.700,83)	55.829,32 (160.700,83)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (21.268,85)	0,00 (21.268,85)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	153.939,74 (304.379,38)	153.939,74 (304.379,38)				
Sonstige Verbindlichkeiten	41.836,37 (46.513,65)	41.836,37 (46.513,65)				
Gesamtbetrag	20.286.959,54 (22.512.769,14)	3.562.196,09 (5.028.883,92)	4.335.883,02 (4.219.417,49)	12.388.880,43 (13.264.467,73)	17.805.977,93 (19.771.641,50)	

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind Erträge aus der Veräußerung von Gebäuden des Anlagevermögens (Doheermanns Höhe 6 in Gütersloh) in Höhe von 165.406,95 Euro und aus der Inanspruchnahme/Auflösung der Rückstellung für Bauinstandhaltung 73.712,22 Euro angefallen.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2020	1.841	28.407
Abgang Tod früherer Jahre	- 9	- 120
Zugang 2020	123	919
Abgang 2020	- 112	- 803
Ende 2020	1.843	28.403

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 438,08 Euro 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 17 (Vorjahr 18) Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer.

Aufsichtsrat

Dr. Jörg Althans, Wirtschaftsprüfer, Vorsitzender
Monika Paskarbies, stv. Bürgermeisterin, stv. Vorsitzende
Nicole Heveling, Geschäftsleitungs-Assistentin
Dipl.-Kfm. u. Dipl.-Volkswirt Kay Klingsieck, Vorstandsvorsitzender Sparkasse
Christine Lang, 1. Beigeordnete der Stadt Gütersloh
Birgit Moch, Einzelhandelskauffrau
Dipl.-Ing. Ina-Maria Wahl, Geschäftsführerin

Vorstand

Wolfgang Schmelz, Vorstandsvorsitzender (bis 30. Juni 2020)
Jörg Höfel, Vorstandsvorsitzender (ab 1. Juli 2020)
Jörg Balk, nebenamtliches Vorstandsmitglied

F. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die erst nach dem Abschlussstichtag eingetreten sind

Da die Mitgliederversammlung 2020 aufgrund der Covid-19-Pandemie nicht stattfinden konnte, hat der Aufsichtsrat von seiner Sonderkompetenz Gebrauch gemacht und die Feststellung des Jahresabschlusses 2019 am 2. November 2020 per Umlaufbeschluss beschlossen.

Vorstand und Aufsichtsrat haben eine Abschlagszahlung auf zu erwartende Dividende von 4 Prozent auf die Geschäftsguthaben am 1. Januar 2021 über 181.847,45 Euro beschlossen.

Der Bilanzgewinn des Jahres 2019 wird als „Unverteilter Bilanzgewinn“ ausgewiesen.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, eine Dividendenausschüttung von 4 Prozent auf die Geschäftsguthaben am 1. Januar 2019 sowie eine Einstellung in andere Ergebnismrücklagen (freie Rücklagen) über 1.860.030,56 Euro zu beschließen.

G. Ergebnisverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsbestimmungen beschlossen, vom Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von 2.003.401,87 Euro einen Betrag von 201.000,00 Euro im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die gesetzliche Rücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Sollte sich aufgrund der Covid-19-Pandemie eine ordnungsgemäße Durchführung der Mitgliederversammlung nicht realisieren lassen, wird der Aufsichtsrat von seiner Sonderkompetenz gemäß § 3 Abs. 3 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrechts zur Bekämpfung der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie Gebrauch machen und den Jahresabschluss 2020 feststellen.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn von 1.802.401,87 Euro wie folgt zu verteilen:

1.	Dividendenausschüttung 4 Prozent auf Geschäftsguthaben am 01. Januar 2020	Betrag / € 181.796,72
2.	Einstellung in andere Ergebnismrücklagen (freie Rücklagen)	1.620.605,15
		1.802.401,87

Gütersloh, 20. Mai 2021

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
www.bauverein-gt.de

Verantwortlich
für den Inhalt: Jörg Höfel (Vorstand)
Text: Regina Doblies
Gestaltung: Heinrich Dunstheimer,
dunemaison.de
Druckerei: zum Stickling
Papier: 100% recyceltes Papier,
klimaneutral