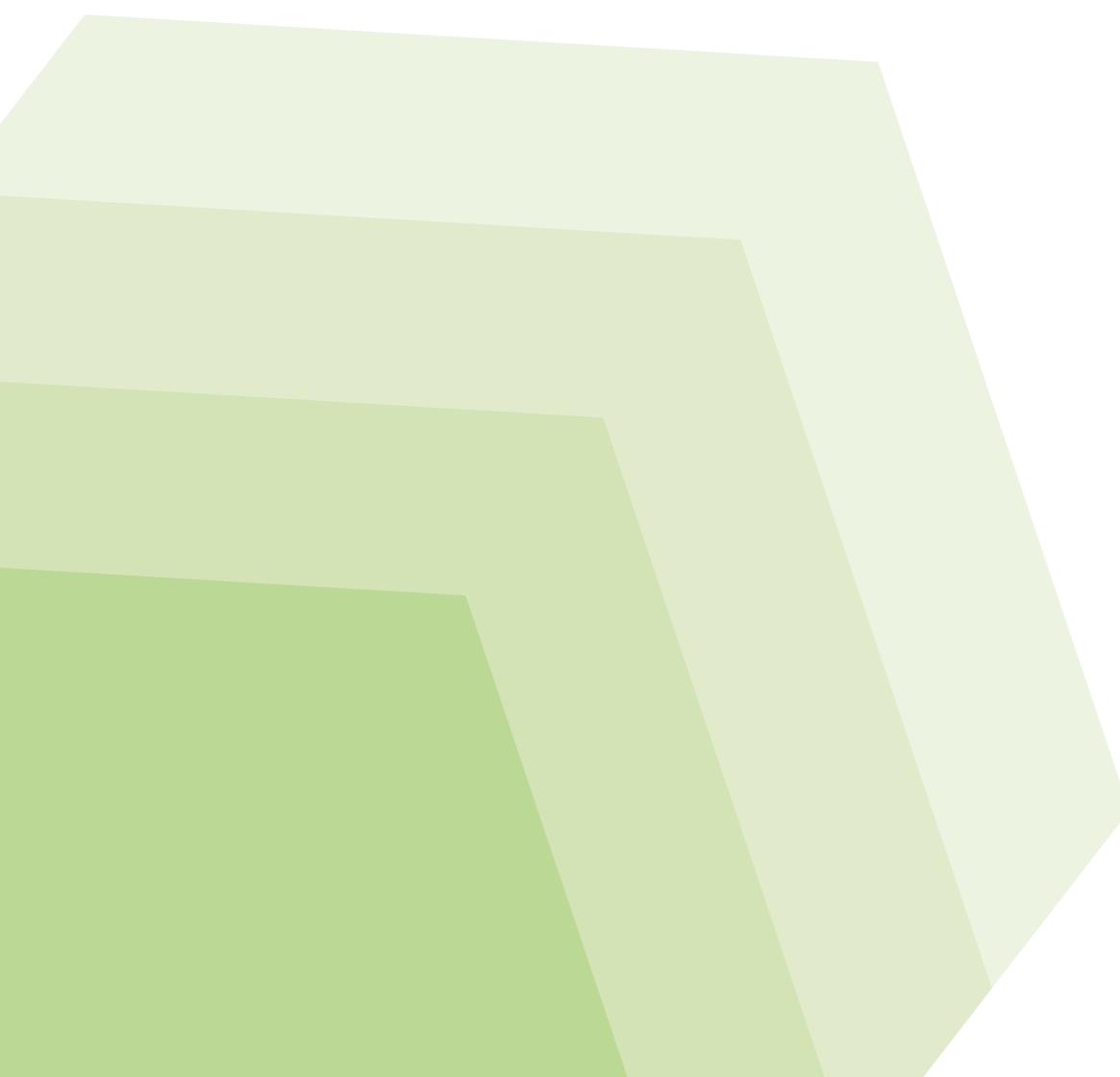


GESCHÄFTSBERICHT
2022



INHALTSVERZEICHNIS

I. EDITORIAL	1
II. UNTERNEHMENSDATEN	2
III. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	3
IV. AUF EINEN BLICK	3
V. BERICHT DES VORSTANDES	5
VI. BERICHT DES AUFSICHTSRATES	17
VII. JAHRESABSCHLUSS 2022	18
1. Bilanz zum 31. Dezember 2022	18
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022	20
3. Erläuterungen zum Jahresabschluss – Anhang –	21



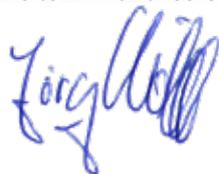
I. EDITORIAL

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

der im Jahr 2022 oft zitierte Begriff der Zeitenwende trifft auch auf die deutsche Wohnungswirtschaft zu: Selten zuvor stand sie vor so großen Herausforderungen. Nach dem selbst gesteckten Ziel der Bundesregierung sollen jährlich 400.000 neue, klimagerechte und bezahlbare Wohnungen entstehen – ein Ziel, das unter den derzeitigen Bedingungen aber unmöglich erreicht werden kann. Denn zu viele ungünstige Faktoren stehen dem gewünschten Neubau-Boom entgegen. Laut Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Preise für Baustoffe im März 2022 so stark gestiegen wie niemals zuvor seit Beginn der Erhebung im Jahr 1949. Seit dem russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine verstärkt sich diese Aufwärtsspirale ohne Unterlass. Das liegt zum einen an den immer höheren Energiepreisen, zum anderen auch an den Material- und Lieferengpässen bei zahlreichen Baustoffen. Die weitere Verschärfung der energetischen Standards, verbunden mit der Reduzierung der Fördermittel für energieeffizientes Bauen bei gleichzeitig ständig steigenden Kapitalmarktzinsen, führen ebenfalls dazu, dass der Neubau ins Stocken geraten ist. Und schließlich kommen die fehlenden Kapazitäten bei den Handwerksbetrieben hinzu, denen die Fachkräfte fehlen. Ohne allzu pessimistisch zu sein, muss man davon ausgehen, dass ein Ende all dieser Probleme, mit denen die Wohnungswirtschaft ebenso wie private Bauherren im Jahr 2022 überrollt worden sind, nicht abzusehen ist.

Auch der Bauverein Gütersloh ist von den oben genannten ungünstigen Entwicklungen nicht verschont geblieben. So kam es bei den für das Jahr 2022 vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen im Stadtteil Blankenhagen leider zu Verzögerungen. Dagegen lag unser Neubauprojekt an der Holzrichterstraße in Kattenstroth erfreulicherweise sowohl zeitlich als auch finanziell im Plan: Die 22 Wohnungen sind in der zweiten Jahreshälfte bezogen worden.

Der Bauverein Gütersloh ist gut in das Jahr 2023 gestartet. Wir blicken optimistisch auf den weiteren Jahresverlauf und sind gerne weiterhin für unsere Mitglieder da.



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. Initiative Wohnen.2050
Geschäftsanteil	160,00 €
Haftungssumme	160,00 €

III. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

AUFSICHTSRAT	Dipl.-Kfm. u. Dipl.-Volkswirt	Vorsitzender
	Kay Klingsieck	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

		2022	2021	2020	2019	2018
Bilanzsumme	T€	67.370	63.091	59.408	59.908	59.758
Umsatzerlöse	T€	8.181	7.915	7.848	7.620	7.375
Jahresüberschuss	T€	1.714	1.855	2.003	2.272	1.825
Eigenkapital	T€	40.978	39.477	37.775	35.975	33.938
EK-Quote	%	60,8	62,6	63,7	60,1	56,8
Wohnungsbestand		1.276	1.254	1.254	1.256	1.262
Leerstandsquote	%	1,2	0,2	0,1	0,0	0,0
Mitglieder		1.777	1.838	1.843	1.841	1.881



V. BERICHT DES VORSTANDES

Modernisierung in Blankenhagen schreitet voran

Bauverein setzt auf regenerative Energien

Sein umfangreiches Modernisierungsprogramm in Blankenhagen hat der Bauverein Gütersloh im Jahr 2022 an der Dresdner Straße 12-18 und 12a fortgeführt. Im Zuge der Wärmedämmung der Häuser, in denen sich insgesamt 30 Wohnungen befinden, wurden neue Fenster mit einer 3-fach-Verglasung eingebaut. Durch den Austausch der Heizkörper und der Übergabestation zur Warmwasserbereitung ist zudem die Umstellung von der bisherigen Gasheizungs- auf eine Hybrid-Wärmepumpenanlage

vorbereitet worden. Sie wird im letzten Bauabschnitt mit den Häusern Jenaer Straße 58-66 erfolgen, so dass durch den Einsatz regenerativer Energieträger in diesem Bereich künftig 60 Wohnungen versorgt werden. Aufgrund von Materialengpässen und mangelnden Kapazitäten bei den Handwerksbetrieben musste die ursprünglich für 2022 vorgesehene Modernisierung der Bäder ins kommende Jahr verschoben werden. Insgesamt bewirtschaftet der Bauverein in Blankenhagen 171 Wohnungen.

22 barrierefreie Wohnungen in Kattenstroth bezogen

Neubauten an der Holzrichterstraße fügen sich gut in das Gesamtbild ein

Ein großes Neubauprojekt hat der Bauverein Gütersloh im Jahr 2022 abgeschlossen: An der Holzrichterstraße in Kattenstroth sind in drei Gebäuden insgesamt 22 moderne, barrierefreie Wohnungen entstanden, die innerhalb kürzester Zeit vermietet worden sind.

Zum 1. August erfolgte der Bezug von acht frei finanzierten Wohnungen an der Holzrichterstraße 10c, und zum 1. Oktober wurden sechs öffentlich geförderte Wohnungen an der Holzrichterstraße 10b bezogen, die ausschließlich Menschen mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung stehen. Den Abschluss bildete zum 1. Dezember der Bezug von weiteren acht frei finanzierten Wohnungen unter der Hausnummer 10a.

Die 22 neuen Wohnungen sind barrierefrei über einen Aufzug zu erreichen. Sie verfügen über zwei bzw. drei Zimmer und sind zwischen 40 und 80 Quadratmeter groß. Ausgestattet sind sie mit elektrisch betriebenen Rollläden, Fußbodenheizung und einem Design-Fußbodenbelag. Während die Wohnungen in den oberen Etagen über Balkone verfügen, können die Bewohner der Erdgeschosswohnungen eine Terrasse mit einer eigenen Gartenparzelle nutzen. Zur Bewässerung der Außenanlagen hat der Bauverein einen Brunnen für das Grundwasser errichtet, zu dem jedes Haus einen Anschluss hat. Energetisch versorgt werden die drei KfW-Effizienzhäuser durch eine Wärmepumpenanlage mit Geothermie und Photovoltaikanlagen, die kostengünstigen

Mieterstrom erzeugen. In den Neubau der Häuser, die im Innenhof der denkmalgeschützten Depenbrock-Siedlung



entstanden sind und die sich gut in das Gesamtbild einfügen, hat der Bauverein 4,8 Millionen € investiert.



Erste Mieterbefragung dient als Grundlage für Optimierungsprozesse

Seine erste Mieterbefragung hat der Bauverein Gütersloh im Spätsommer 2022 durchgeführt. In seinem Auftrag hat das Hamburger Unternehmen AktivBo anonymisierte Fragebögen an 1.622 Haushalte geschickt; die Rücklaufquote lag mit 51 Prozent deutlich über dem Branchendurchschnitt. Und auch das Ergebnis kann sich sehen lassen: 95 Prozent der Mieterinnen und Mieter empfehlen den größten Vermieter im Kreis Gütersloh weiter.

Gefragt wurde u.a. nach der Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohnumfeld. Hierbei zeigten sich rund 94 Prozent der Befragten zufrieden mit ihrer Wohnung. Auch der Zustand der Treppenhäuser, Kellergänge und Dachböden sowie das Erscheinungsbild der Hauseingänge wurden gut bewertet. Knapp 78 Prozent gaben an, mit den

Außenanlagen zufrieden zu sein. Gute Noten gab es auch für die Servicequalität des Bauvereins: Um die 90 Prozent der Befragten äußerten sich positiv zu den Öffnungszeiten, den Informationen und Serviceangeboten auf der Homepage, der Mieterzeitung und der Social Media-Präsenz.

Eine hohe Priorität messen die Mieterinnen und Mieter der Sicherheit in der Wohnung und im Wohnumfeld zu. Knapp 90 Prozent gaben an, sich in ihrer Wohngegend sicher zu fühlen. Nicht ganz so gut bewertet wurden die Einbruchssicherheit der Haustüren und Keller, die Beleuchtung der Müllstellplätze sowie die Reinigung von Müllstellplätzen, Kellergängen und Dachböden. Die Ergebnisse der Befragung werden ausgewertet. Sie dienen dem Bauverein als Grundlage, um seine Qualität weiter zu optimieren.



Neuer Service für Radfahrer

Die erste Service-Station für Fahrradfahrer in der Dalkestadt haben der Bauverein Gütersloh und die Sparkasse Gütersloh-Rietberg-Versmold im Frühjahr 2022 an der Strengerstraße errichtet. Direkt gegenüber der Geschäftsstelle des Bauvereins besteht seitdem die Möglichkeit, in der überdachten Station Reifen aufzupumpen. Zur Verfügung stehen zudem mehrere Werkzeuge, mit denen man einfachere Wartungs- und Reparaturarbeiten vornehmen kann. Da die Strengerstraße in das Radverkehrskonzept



der Stadt Gütersloh einbezogen ist, leistet die Service-Station an diesem Standort einen sinnvollen Beitrag zur Ergänzung dieses Konzeptes.

Für Erledigungen und Termine innerhalb des Stadtgebietes hat der Bauverein Gütersloh ein E-Bike angeschafft, das von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern rege genutzt wird. Zum Einsatz kommt es auch beim Verteilen von Aushängen und der Mieterzeitung.



Dramatische Entwicklung der Energiepreise

Über die insgesamt positive Geschäftsentwicklung des Bauvereins Gütersloh im Jahr 2021 hat dessen Vorstandsvorsitzender Jörg Höfel die Genossenschaftsmitglieder am 3. November 2022 im Rahmen der Mitgliederversammlung informiert. Darüber hinaus ging er auch auf die dramatische Entwicklung der Energiepreise ein. Von 2021 bis 2022 seien die Gaspreise um 236 Prozent von 1,70 Cent/kWh auf 5,71 Cent/kWh gestiegen. Bis 2023 sei eine weitere Erhöhung um 305 Prozent auf 23,16 Cent/kWh zu

erwarten. Der Strompreis liege aktuell bei 27,67 Cent und werde sich ab Januar 2023 auf etwa 40 Cent belaufen. Um Energie einzusparen, hat der Bauverein etliche Maßnahmen ergriffen. So sind sämtliche Heizungsanlagen im Bestand in ihren Einstellungen optimiert worden. Dabei wurden etwa die Vorlauftemperaturen reduziert und die Nachtabsenkungen optimiert. Darüber hinaus hat der Bauverein an seinen Gebäuden sämtliche Fassadenbeleuchtungen abgeschaltet.



1.500 Euro für benachteiligte Familien in Indien

17 Beschäftigte des Bauvereins nahmen am DESWOS-Marathon teil

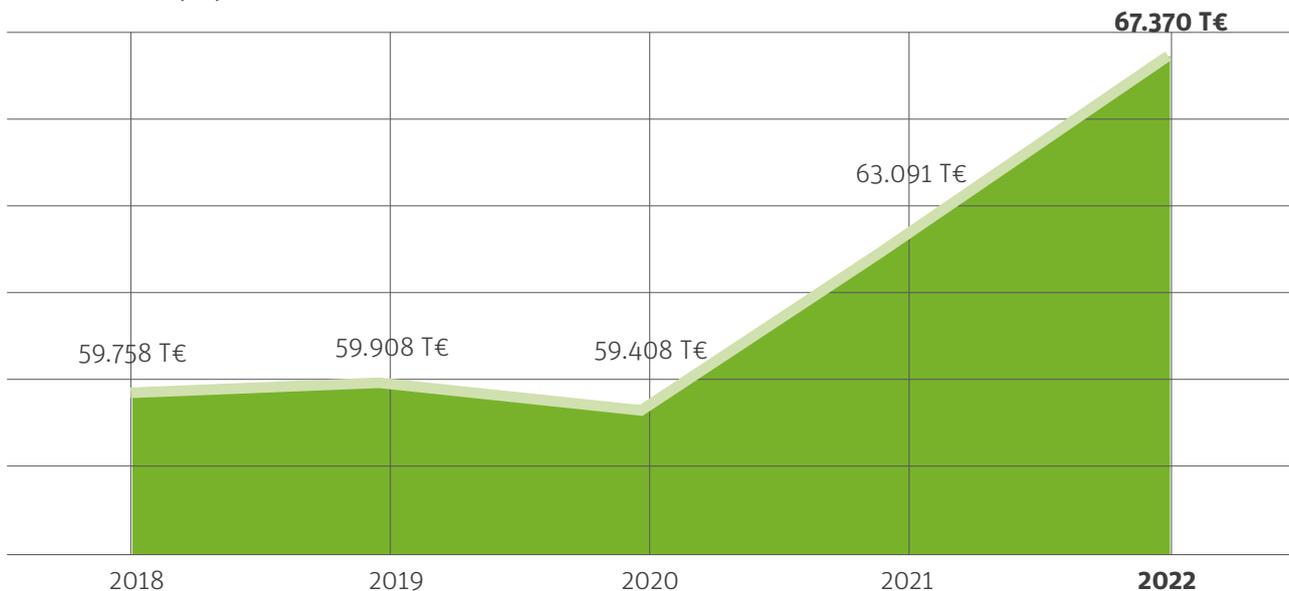
Insgesamt fast 2.600 Kilometer haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Bauvereins Gütersloh beim DESWOS-Marathon 2022 zurückgelegt – per Fahrrad, beim Schwimmen, Wandern und Laufen. Vom 1. September bis zum 1. Oktober beteiligten sich 17 Beschäftigte an der Spendenaktion des von der Wohnungswirtschaft getragenen Vereins Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen, der sich die Bekämpfung von

Wohnungsnot und Armut in Entwicklungsländern auf seine Fahnen geschrieben hat. Jeder zurückgelegte Kilometer wurde, nach Disziplinen gestaffelt, mit einem Geldbetrag multipliziert. So konnte der Bauverein schließlich 1.500 € spenden. Mit dem Geld werden besonders benachteiligte Familien der Dalits und Narikuravars im indischen Ort Gingee unterstützt, die dadurch ein Zuhause und eine berufliche Existenz bekommen.

Geschäftsentwicklung

Der Bauverein Gütersloh blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2022 zurück. Die Bilanzsumme erhöht sich um 4,3 Mio. € auf 67,4 Mio. € (2021: 63,1 Mio. €), und es konnte ein Jahresüberschuss von 1,71 Mio. € (2021: 1,85 Mio. €) erzielt werden. Mangels vorhandener Grundstücke hat sich der Bauverein Gütersloh auf die energetische Modernisierung seiner Bestandsgebäude und des Geschäftsgebäudes sowie auf die Fertigstellung des Neubauprojektes „Holzrichterstraße“ konzentriert. Der Umsatz stieg von 7,9 Mio. € auf 8,2 Mio. €.

Bilanzsummen (T€)

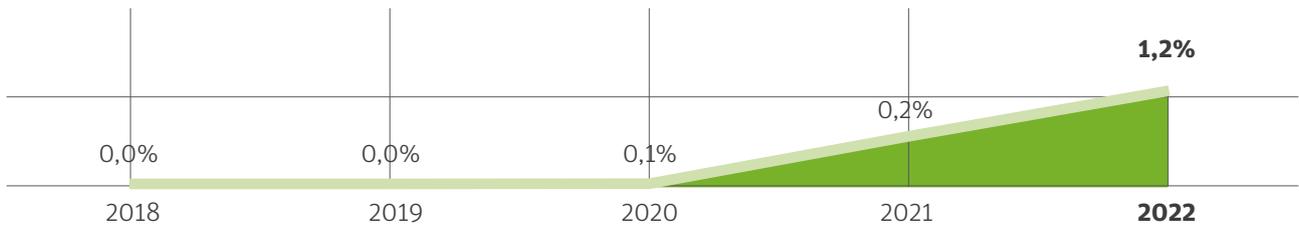


Die Entscheidung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz am 24. Januar 2022 zur Einstellung aller KfW Programme im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) hat dazu geführt, dass die Realisierung bereits geplanter Neubauprojekte im Eigenheim- und Mietwohnungsbau aufgrund der unsicheren Förderung und des Wegfalls der Kalkulationsgrundlage verschoben oder sogar verworfen wurden. Der dringend benötigte Wohnraum wurde dem Wohnungsmarkt somit nicht zugeführt und hat die bereits sehr angespannte Situation am Wohnungsmarkt im Raum Gütersloh weiter verstärkt.

Die Zahl der Einwohner steigt in Gütersloh kontinuierlich an, und es nicht davon auszugehen, dass sich diese Tendenz mittelfristig – insbesondere wegen der Zunahme der geflüchteten Menschen – ändern wird. Bedingt dadurch nimmt auch die Anzahl der Haushalte zu, wodurch auch die Mieten stetig steigen werden. Es besteht nach wie vor ein Nachfrageüberhang in allen Marktsegmenten. Im Jahr 2022 betrug die Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke in der Stadt Gütersloh plus 7,5 Prozent. Daher wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte deutlich höhere Bodenrichtwerte für Wohnbauland beschlossen. Für Wohnbauland in mittlerer Lage liegt ein gebietstypischer Bodenrichtwert bei 420 € pro Quadratmeter. In guter Lage sind es 720 € pro Quadratmeter und in einfacher Lage 290 € pro Quadratmeter. In Verbindung mit dem kaum zur Verfügung stehenden Bauland und den daraus resultierenden steigenden Baulandpreisen gegenüber dem Vorjahr sowie den exorbitanten Steigerungen der Bau- und Baunebenkosten wird sich die Angebotsseite nicht verbessern und die angespannte Situation zusätzlich verschärfen.

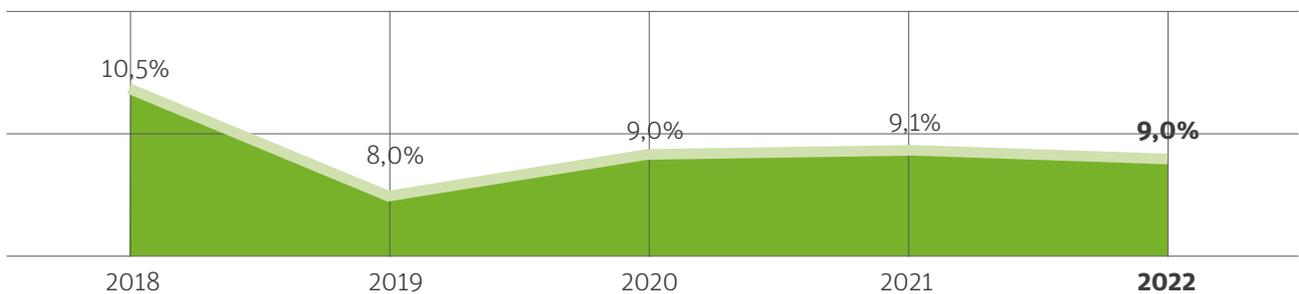
Aufgrund der hohen Nachfrage sowie der kontinuierlichen hohen Investitionen in die Modernisierung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes konnten die 115 im Geschäftsjahr gekündigten Wohnungen dem Wohnungsmarkt nahezu wieder direkt zur Verfügung gestellt werden. Von den 15 zum Stichtag 31.12. leerstehenden Wohnungen wurden für 12 Wohnungen bereits Anschlussverträge geschlossen. Drei Wohnungen befinden sich vorübergehend modernisierungsbedingt im strategischen Leerstand. Die stichtagsbezogene Leerstandsquote beträgt somit 1,2 %.

Leerstandsquote



Mieterfluktuationsquote

Mit 9,0 % (2021: 9,1 %) ist die Fluktuationsrate nach wie vor gering. 115 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.



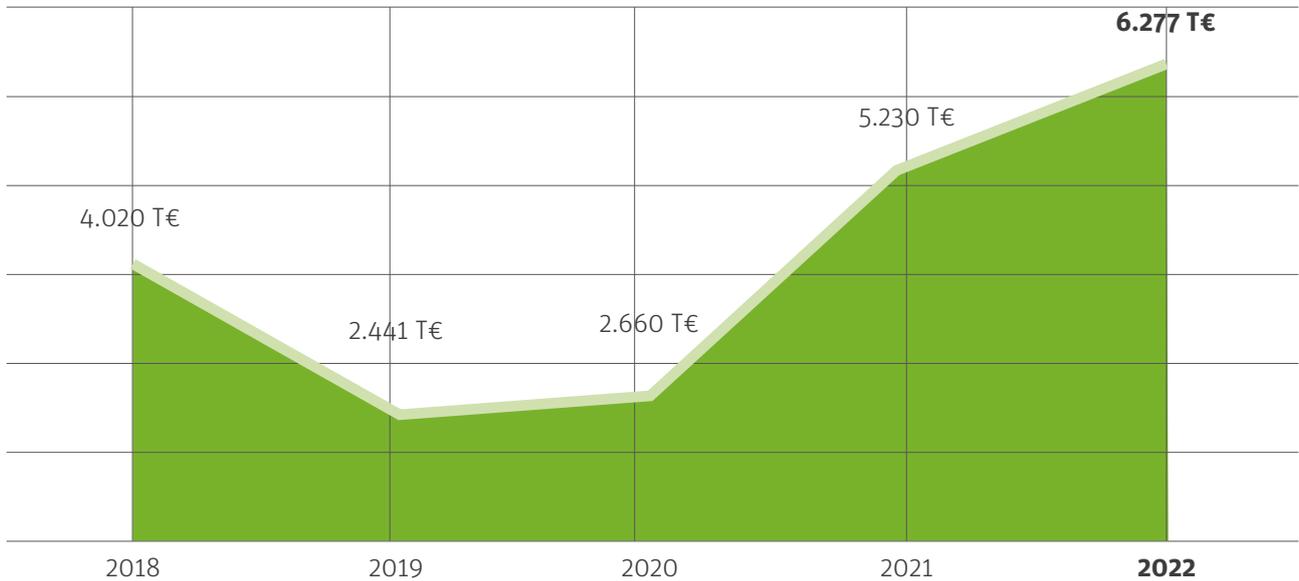
Mietentwicklung

Im Geschäftsjahr 2022 ist die durchschnittliche Miete je qm von 5,64 € auf 5,81 € moderat angestiegen. Die Steigerungen resultieren aus der in der zweiten Jahreshälfte beginnenden abschnittswisen Vermietung des Neubauprojektes Holzrichterstraße, der modernisierungsbedingten Mieterhöhungen, der angepassten Mieten bei Neuvermietungen sowie im geringen Umfang auch aus vereinzelt Anpassungen an den örtlichen Mietspiegel. Die gesetzlich zulässigen Mieterhöhungsmöglichkeiten werden bei Weitem nicht umgesetzt, so dass rund 70% der Bestandsmieten weiterhin unterhalb der aktuell zulässigen Bewilligungsmieten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und damit deutlich unter dem durchschnittlichen Vergleichsmietniveau in der Stadt Gütersloh liegen. Das geringe durchschnittliche Mietniveau ist Ausdruck für eine sozial verträgliche und moderate Mieterhöhungspolitik des Bauvereins.



Investitionen (T€)

Die Gesamtinvestitionen belaufen sich auf 6,28 Mio. € und liegen somit mit 1,05 Mio. € über dem Vorjahresniveau (5,23 Mio. €). Davon flossen 2,04 Mio. € in die Komplettmodernisierung des zweiten Bauabschnitts der Genossenschaftshäuser in der Dresdner Str. 12a, 12 -18 mit insgesamt 30 Wohnungen. Weitere Investitionen erfolgten in die Modernisierung einzelner Wohnungen im Rahmen eines Mieterwechsels und in die Instandhaltung sowie in die Modernisierung des Geschäftsgebäudes. Für das Neubauprojekt in der Holzrichterstraße sind Baukosten in Höhe von 2,56 Mio. € angefallen.



Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.714.323,38 € (Vorjahr 1.855.107,48 €) wurde im Geschäftsjahr 2022 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. 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 12a, 12 - 18 erfolgte über die Aufnahme von Kapitalmarktmitteln (KfW-Darlehen) und Eigenkapital. Für Instandhaltung und Modernisierung sowie für die Ausschüttung einer angemessenen Dividende stehen ausreichend Mittel zur Verfügung. Kreditlinien mussten im Berichtsjahr nicht in Anspruch genommen werden.

Vermögenslage

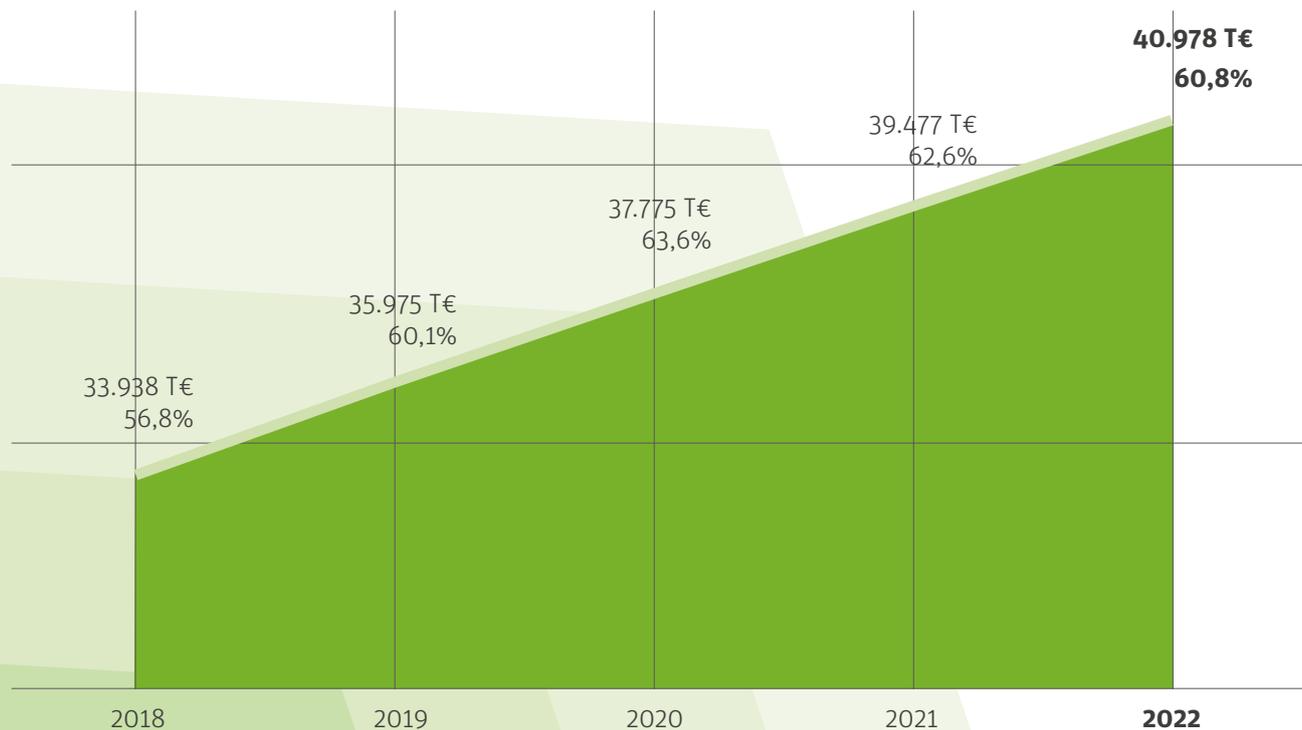
Das Vermögen der Genossenschaft stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2022		2021	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	62.519,2	92,8	58.846,1	93,3
Umlaufvermögen	4.851,1	7,2	4.245,3	6,7
	67.370,3	100,0	63.091,4	100,0

	2022		2021	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	40.977,5	60,8	39.477,3	62,6
Langfristige Rückstellungen	1.184,5	1,8	1.184,5	1,9
Langfristige Fremdmittel	21.756,3	32,3	19.468,2	30,9
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3.452,0	5,1	2.961,4	4,6
	67.370,3	100,0	63.091,4	100,0

Eigenkapital (T€) / Eigenkapitalquote

Das Eigenkapital der Genossenschaft betrug zum Jahresende 40.977,5 T€. Die Eigenkapitalquote beträgt somit 60,8%.



Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2022 verfügte die Genossenschaft über

- > 1.276 Genossenschaftswohnungen

- > 1 Geschäftshaus

- > 7 Gewerbe- und sonstige Einheiten

- > 297 Garagen bzw. Tiefgarageneinstellplätze

Betreuungstätigkeit / Fremdverwaltung

Der Bauverein verwaltete zum 31.12.2022

- > 401 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 31.12.2022 waren beschäftigt:

- > 1 hauptberufliches Vorstandsmitglied

- > 7 kaufmännische Sachbearbeiter, davon 2 Teilzeitkräfte

- > 3 technische Sachbearbeiter

- > 5 Handwerker, davon 2 Teilzeitkräfte (Regiebetrieb)

- > 2 Auszubildende

- > = **18 Mitarbeiter**

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

Risiko- und Chancenbericht

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

Aufgrund der frühzeitig angepassten Vorauszahlungen der Nebenkosten sowie unserer fortlaufenden Kampagne zur Reduzierung des Energieverbrauchs in der Verbindung mit den doch milden Temperaturen während der Heizperiode konnten einerseits die befürchteten hohen Nachzahlungen und daraus resultierende Liquiditätsengpässe vermieden werden. Andererseits verunsichern die notwendige Energiesicherheit und weiter steigenden Energiekosten, die hohe Inflation und die erhöhten Lebenshaltungskosten nicht nur die Bürgerinnen und Bürger, sondern branchenübergreifend alle Unternehmen. Insbesondere die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sieht sich ständigen Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ausgesetzt. So steigen die Bau- und Baunebenkosten sowie die Darlehenszinsen kontinuierlich, und die Materialknappheit sowie die fehlenden Kapazitäten bei den Handwerksbetrieben tun ihr Übriges dazu.

Der Ukraine-Krieg führt seit Februar 2022 zu zunehmend hektischem politischen Handeln und zahlreichen Gesetzes- und Verordnungspaketen im Falle drohender Gasmangellage sowie zur Beschleunigung der Energiewende/Klimaschutz. Hinweise aus den Verbänden, dass die Vorgaben aus den neuen Verordnungen teilweise ihr Ziel verfehlen und in den gesetzten Fristen nicht durchführbar und sehr kostenintensiv sind, wurden einfach ignoriert.

Besondere Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte liegen nicht vor. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen mit langfristigen Zinsbindungen. Aufgrund der absehbaren steigenden Darlehenszinsen wurde ein auslaufendes Darlehen prolongiert und nicht vorzeitig getilgt, um somit Liquiditätsengpässen aus der Vorfinanzierung der anzunehmenden hohen Nebkostennachzahlungen vorbeugen zu können. 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 einen Instandhaltungsstau sowie hohe Folgekosten und tragen dazu bei, dass sich die Leerstandsquote seit Jahren auf einem sehr niedrigen Niveau bewegt.

Die Bewertung der Risiken zum 31.12.2022 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 2023 wird der Bauverein in die Bestandsmodernisierung und -instandhaltung sowie für die Restabwicklung des Neubaus und den zweiten Bauabschnitt des Modernisierungsprojektes im Stadtteil Blankenhagen rund 6,30 Mio. € investieren.

Die umfangreiche Modernisierung in dem Wohngebiet in Blankenhagen schließt der Bauverein in diesem Jahr mit weiteren 30 Wohnungen in den Häusern an der Jenaer Straße 58-66 ab. Zu den Maßnahmen gehört auch die Umstellung von der bisherigen Gasheizung auf eine Gas-Wärmepumpe-Hybridheizungsanlage in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage, die künftig beide Gebäudezeilen mit insgesamt 60 Wohnungen versorgen wird. Hier sind Investitionen in Höhe von knapp 3,80 Mio. € geplant.

Um die Mieter dennoch vor zu großen Mietsprüngen zu bewahren, werden trotz der hohen Investitionen die rechtlich zulässigen Mieterhöhungen nicht ausgeschöpft und der Mieterhöhungsbetrag gekappt, indem ein Großteil der Kosten selbst

übernommen und nicht weitergegeben werden. Die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen sind darauf ausgerichtet, zum einen den Wohnkomfort deutlich zu steigern und zum anderen Energieeinsparungen nachhaltig zu realisieren. Die gesetzlich zulässigen Mieterhöhungsmöglichkeiten werden weiterhin nicht ausgeschöpft und liegen damit deutlich unter dem durchschnittlichen Vergleichsmietniveau in der Stadt Gütersloh liegen. Das geringe durchschnittliche Mietniveau ist Ausdruck für eine sozial verträgliche und moderate Mieterhöhungspolitik des Bauvereins.

Trotz der milliardenschweren staatlichen Preisbremsen zur Dämpfung der drastisch gestiegenen Energiekosten haben sich diese gegenüber dem Vorjahr nahezu verdoppelt und werden zu nicht unerheblichen Mehrbelastungen für die Wohnungswirtschaft und deren Mieterinnen und Mietern führen. Es ist absehbar, dass die Vorauszahlungen auf die Nebenkosten abermals erhöht werden müssen, um die zu erwartenden Nachzahlungen möglichst gering zu halten. Dennoch ist davon auszugehen, dass es zu Mietausfällen kommen wird, die nur durch Ratenzahlungen beglichen werden können und somit zu jahresübergreifenden Auswirkungen auf die Liquidität des Bauvereins führen könnten.

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

Aufgrund der stark gestiegenen Baukosten und der aktuellen Zinsentwicklung sowie einer deutlichen Verschlechterung der Neubauförderung bei gleichzeitig erhöhten Anforderungen und Bedingungen der Baustandards sind viele Neubauprojekte wirtschaftlich nicht darstellbar. Ohne eine deutliche Verbesserung der Förderkulisse wird der dringend benötigte Wohnraum in absehbarer Zeit nicht zu realisieren sein und die Neubautätigkeit weiter abnehmen.

Zur Erreichung der Vorgaben aus dem Klimaschutzgesetz wird auch im Geschäftsjahr 2023 die Klimastrategie weiterentwickelt. Die CO₂-IST-Bilanz wird fortgeführt und der IST-Zustand der Gebäude zur Bewertung der erforderlichen Maßnahmen aufgenommen. Darauf aufbauend erfolgt die Entwicklung eines CO₂-Zielpfads sowie die Ermittlung der Kosten zur Umsetzung.

Für das Geschäftsjahr 2023 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, 16.05.2023

Der Vorstand:



Jörg Höfel



Jörg Balk



23

VI. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2022 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 2022, der Wirtschafts- und Finanzplan 2022, die Sanierung Dresdner Straße 12a und 12 bis 18 sowie das Neubauprojekt Holzrichterstraße.

Im Übrigen hat sich der Aufsichtsrat über die unterjährige wirtschaftliche Entwicklung informieren lassen. 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 20.10.2022 eingehend beraten. Beschlüsse wurden nicht gefasst.

In der Mitgliederversammlung vom 03.11.2022 sind die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2021 und dem Bericht des Vorstandes notwendigen Tagesordnungspunkte ordnungsgemäß beraten und beschlossen worden. Turnusgemäß wurde die Aufsichtsrätin Birgit Moch wiedergewählt. In der konstituierenden Sitzung wurden Kay Klingsieck als Aufsichtsratsvorsitzender und Monika Paskarbies als stellvertretende Vorsitzende einstimmig gewählt.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2022 sowie der Bericht des Vorstandes 2022 sind vom Aufsichtsrat geprüft worden. Beanstandungen haben sich nicht ergeben. Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss 2022 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 2022 geleistete Arbeit.

Gütersloh, 16.05.2023



Kay Klingsieck

VII. JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31.12.2022

Aktivseite

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1. Entgeltlich erworbene Lizenzen

55.182,10

87.011,22

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
mit Wohnbauten

61.953.244,89

56.582.612,27

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

284.914,89

200.960,89

3. Technische Anlagen und Maschinen

8.923,00

0,00

4. Andere Anlagen,
Betriebs- und Geschäftsausstattung

178.711,00

83.448,00

5. Anlagen im Bau

0,00

1.885.375,39

6. Geleistete Anzahlungen

31.565,39

62.457.359,17

0,00

III. Finanzanlagen

1. Beteiligungen

6.360,74

6.360,74

2. Andere Finanzanlagen

300,00

6.660,74

300,00

Anlagevermögen insgesamt

62.519.202,01

58.846.068,51

B. Umlaufvermögen

I. Andere Vorräte

1. Unfertige Leistungen

2.156.243,43

1.986.874,35

2. Andere Vorräte

12.271,36

2.168.514,79

12.627,87

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung

18.209,41

16.188,35

2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit

27.474,29

20.540,42

3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen

0,00

27.440,83

4. Sonstige Vermögensgegenstände

438.795,01

484.478,71

200.688,56

III. Flüssige Mittel

1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

2.193.192,51

1.976.036,90

Umlaufvermögen insgesamt

4.846.186,01

4.240.397,28

C. Rechnungsabgrenzungsposten

1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten

4.945,33

4.895,33

Bilanzsumme

67.370.333,35

63.091.361,12

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	214.080,00		145.600,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.409.120,00		4.504.800,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 € (0,00 €)	0,00	4.623.200,00	5.120,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 172.000,00 € (186.000,00 €)	3.904.731,10		3.732.731,10
2. Bauerneuerungsrücklage	1.200.957,26		1.200.957,26
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.487.328,28 € (3.480.635,71 €)	29.706.288,36	34.811.976,72	28.218.960,08
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.714.323,38		1.855.107,48
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-172.000,00	1.542.323,38	-186.000,00
Eigenkapital insgesamt		40.977.500,10	39.477.275,92
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.184.494,77		1.184.494,77
2. Sonstige Rückstellungen	107.516,56	1.292.011,33	83.658,07
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.756.253,65		19.468.207,84
2. Erhaltene Anzahlungen	2.819.607,19		2.199.282,06
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	51.416,78		78.493,03
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	96,31		0,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	442.395,90		574.362,22
6. Sonstige Verbindlichkeiten	31.052,09	25.100.821,92	25.587,21
Bilanzsumme		67.370.333,35	63.091.361,12

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.989.185,97		7.713.648,72
b) aus Betreuungstätigkeit	169.625,12		180.801,81
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.673,57	8.181.484,66	20.914,31
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		169.369,08	94.833,69
3. Sonstige betriebliche Erträge		122.780,21	206.516,75
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.200.191,42		2.998.447,57
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	36.575,02	3.236.766,44	23.406,41
Rohergebnis		5.236.867,51	5.194.861,30
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	905.863,40		904.712,43
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	241.625,32	1.147.488,72	230.341,29
davon für Altersversorgung:			
48.731,85 € (48.185,80 €)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.449.848,04	1.371.507,08
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		537.565,67	481.127,77
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		494,00	777,80
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		251,03	121,69
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		222.189,14	220.569,79
Ergebnis nach Steuern		1.880.520,97	1.987.502,43
11. Sonstige Steuern		166.197,59	132.394,95
Jahresüberschuss		1.714.323,38	1.855.107,48
12. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		172.000,00	186.000,00
Bilanzgewinn		1.542.323,38	1.669.107,48

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

A. Allgemeine Angaben

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

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

Die Gemeinnütziger Bauverein Gütersloh eG ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB. Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt.

B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden Anschaffungskosten von ERP-Software über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 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 Dresdner Str. 12a und 12 bis 18 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 darstellen.

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

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

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

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind 2.156.243,43 € (Vorjahr 1.986.874,35 €) 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 2022

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			gesichert	Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.756.253,65 (19.468.207,84)	1.428.158,41 (1.308.528,87)	5.405.290,90 (4.848.368,92)	14.922.804,34 (13.311.310,05)	21.756.253,65 (19.468.207,84)	Grundpfandrechtlich
Erhaltene Anzahlungen	2.819.607,19 (2.199.282,06)	2.819.607,19 (2.199.282,06)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	51.416,78 (78.493,03)	51.416,78 (78.493,03)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	96,31 (0,00)	96,31 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	442.395,90 (574.362,22)	442.395,90 (574.362,22)				
Sonstige Verbindlichkeiten	31.052,09 (25.587,21)	31.052,09 (25.587,21)				
Gesamtbetrag	25.100.821,92 (22.345.932,36)	4.772.726,68 (4.186.253,39)	5.405.290,90 (4.848.368,92)	14.922.804,34 (13.311.310,05)	21.756.253,65 (19.468.207,84)	

D. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2022	1.838	28.155
Abgang Tod früherer Jahre	- 6	- 12
Zugang 2022	118	1.082
Abgang 2022	- 173	- 1.668
Ende 2022	1.777	27.557

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 95.680 € 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 19 (Vorjahr 20) Arbeitnehmer.

Aufsichtsrat

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

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

Vorstand

Jörg Höfel, Vorstandsvorsitzender
Jörg Balk, nebenamtliches Vorstandsmitglied

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Bauverträgen für verschiedene fertig gestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Anlagevermögens auf 870 T€. Aus dem Kaufvertrag vom 25.11.2022 für ein unbebautes Grundstück besteht eine weitere finanzielle Verpflichtung von 438 T€. Dem stehen ausreichend liquide Mittel gegenüber.

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

Druckerei: zum Stickling

Papier: 100% recyceltes Papier,
klimaneutral

E. Ergebnisverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsbestimmungen beschlossen, vom Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2022 in Höhe von 1.714.323,38 €, einen Betrag von 172.000,00 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die gesetzliche Rücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn von 1.542.323,38 € wie folgt zu verteilen:

	Betrag / €
1. Dividendenausschüttung 4 % auf Geschäftsguthaben am 01. Januar 2022	180.192,00
2. Einstellung in andere Ergebnisrücklagen (freie Rücklagen)	1.362.131,38
Bilanzgewinn	1.542.323,38

Gütersloh, 16.05.2023

Der Vorstand:



Jörg Höfel



Jörg Balk