

Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG

Bericht über das Geschäftsjahr 2023



Geschäftsstelle: Dusterweg 17, 59557 Lippstadt
Telefon (0 29 41) 28 11-0
Telefax (0 29 41) 28 11-19

Internet: www.bwg-lippstadt.de
E-mail: info@bwg-lippstadt.de



Allgemeine Angaben

I. Unternehmensdaten

Sitz und Anschrift der Genossenschaft

Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG
Dusternweg 17
59557 Lippstadt

Gründung

26. August 1900 in Lippstadt als Spar- und Bauverein Lippstadt

Genossenschaftsregisterdaten

Eintragung in das Genossenschaftsregister am 16. Oktober 1900 unter der Nr. 118
in Lippstadt
Fortführung unter der Nr. 304 in Paderborn

Fusionen

1975: mit der Gemeinnützigen Wohnstättengenossenschaft Eickelborn eG

1978: mit der Gemeinnützigen Wohnstättengenossenschaft Warstein eG

Geschäftsanteil

300,00 €

Prüfungsverband

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf

Mitgliedschaften und Beteiligungen

- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Ostwestfalen
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Südwestfalen
- Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V., Regionalverband Ostwestfalen
- Lippstädter Standortforum e.V.
- Initiative Wohnen.2050 e.V.
- Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
- Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
- Volksbank Beckum-Lippstadt eG
- DZ Bank AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank
- Naturefund e.V.
- Förderverein Zukunftswald e. V.

II. Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG sind die Errichtung, der Erwerb, die Veräußerung und die Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerberäumen in allen Rechts- und Nutzungsformen. Die Genossenschaft wurde im Jahr 1900 gegründet und hat ihren Sitz in Lippstadt, Deutschland. Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern in den Städten Lippstadt, Warstein, Erwitte, Anröchte, Geseke und Rüthen.

III. Organe der Genossenschaft

Vorstand

Dipl.-Jur. Alexander Loyal, LL.M, Welver
-hauptamtlich-

Dipl.-Ing. Architektin Ulrike Bußmann, Lippstadt
-nebenamtlich-

Aufsichtsrat

Roland Brehler, Lippstadt
-Vorsitzender-

Manfred Gödde, Warstein
-stellv. Vorsitzender-

Thomas Assmann, Lippstadt
-Schriftführer-

Olga Martin, Lippstadt

Dieter Kellner, Lippstadt

Alfons Strümper, Anröchte

René Tiefert, Warstein

Erwin Steins, Lippstadt (bis 20.06.2023)

Mitgliederversammlung

Die jährliche Mitgliederversammlung fand am 20. Juni 2023 statt. An der Versammlung nahmen 61 stimmberechtigte Mitglieder teil. Die Beschlüsse über die Feststellung des Jahresabschlusses samt Anhang sowie die Verwendung des Bilanzgewinns wurden einstimmig gefasst. Aufsichtsrat und Vorstand wurden jeweils einstimmig entlastet.

Aus dem Aufsichtsrat schieden im Jahr 2023 turnusgemäß Herr Erwin Steins und Herr Manfred Gödde aus. Herr Steins stand nach seiner langjährigen Tätigkeit im Aufsichtsrat aus persönlichen Gründen für eine Wiederwahl nicht zur Verfügung. Herr Gödde wurde aus der Mitgliederversammlung zur Wiederwahl vorgeschlagen und für weitere drei Jahre wiedergewählt.

IV. Angaben zum Geschäftsjahr

1. Mitgliederentwicklung

Die Mitgliederanzahl entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anzahl 01.01.2023	1.486	1.944
Zugänge 2023	120	120
Abgänge 2023	109	109
Anzahl 31.12.2023	1.497	1.955

2. Wohnungs- und Grundstücksbestand

Der Objektbestand unserer Genossenschaft umfasste am 31.12.2023 insgesamt 270 Häuser mit 1.340 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten sowie 216 Garagen- und Einstellplätze.

Die Flächen der bebauten Grundstücke unserer Genossenschaft betragen zum Jahresende 2023 insgesamt 214.640 qm. Hinzu kamen 7.895 qm Fläche unbebauter Grundstücke. Die Grundstücksfläche verteilt sich auf die einzelnen Städte und Gemeinden wie folgt:

	Bebaut in qm	Unbebaut in qm
Lippstadt	151.490	4.223
Warstein	30.285	1.379
Erwitte	6.072	545
Anröchte	2.256	
Geseke	15.289	
Rüthen	9.248	
Belecke		1.748

Zu der bebaubaren Grundstücksfläche kommen 8.561 m² Wiesenfläche und weitere 1.000 m² Gartenfläche an der Kestingstraße in Lippstadt hinzu. Hinsichtlich dieser Grundstücksflächen erwarten wir, dass sie mittelfristig als Bauland ausgewiesen werden.

3. Personal

Bei unserer Genossenschaft waren am 31.12.2023 neben den beiden Vorstandsmitgliedern 17 Mitarbeiter/-innen, eine Auszubildende sowie eine geringfügig beschäftigte Arbeitnehmerin angestellt. Davon befindet sich ein handwerklicher Mitarbeiter seit dem 01.01.2023 bis zum 30.06.2024 in der Freistellungsphase seiner Altersteilzeit.

Für die Mitarbeitenden werden regelmäßig Weiterbildungen, Schulungen und Unterweisungen angeboten, um sie für neue Herausforderungen zu rüsten, den Qualitätsstandard der Dienstleistungen zu sichern und sie für mögliche Gefahren, z.B. im Bereich Brandschutz oder Compliance, zu sensibilisieren.

4. Datenschutz und IT

Für den Datenschutz und die IT-Sicherheit bestehen interne Datenschutz- und IT-Richtlinien, die die Mitarbeitenden zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben verpflichten. Als Datenschutz- und IT-Sicherheitsbeauftragter ist Herr Lars Christiansen von der Laiks GmbH aus Lemgo bestellt.

Darüber hinaus werden mit den Mitarbeitenden regelmäßig Schulungen und Unterweisungen zum Thema Datenschutz und IT-Sicherheit durchgeführt.

Zur Bearbeitung der Geschäftsvorfälle wird das ERP-System Wowiport von der Dr. Klein Wowi Digital AG aus Berlin eingesetzt. Ein entsprechender Auftragsdatenverarbeitungsvertrag ist vereinbart.

Bericht des Vorstandes

I. Geschäftsverlauf

1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Das globale Wirtschaftswachstum wurde im Jahr 2023 durch eine hohe Inflation und steigende Zinsen in vielen Ländern belastet. Aufgrund der Vor- bzw. Nachholeffekte der Coronapandemie stieg die Nachfrage nach Gütern deutlich langsamer als die Nachfrage nach Dienstleistungen. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2023 verlief insgesamt gedämpft, allerdings mit deutlichen regionalen Unterschieden. Das US-Bruttoinlandsprodukt (BIP) beschleunigte sich im dritten Quartal deutlich, nachdem es im ersten Halbjahr nur ein moderates Wachstum verzeichnet hatte, während das BIP der Europäischen Union (EU) im Wesentlichen stagnierte. In den Vereinigten Staaten wurde die private Nachfrage durch einen Abbau von Ersparnissen, steigende Beschäftigungszahlen und wachsende Löhne gestützt. In der Europäischen Union hielten sich die Verbraucher angesichts steigender Strom- und Gaspreise und der Unsicherheit über den Krieg in der Ukraine trotz eines soliden Arbeitsmarktes mit ihren Ausgaben zurück. In Asien zeigte die Konjunktorentwicklung ein uneinheitliches Bild. Während die chinesische Inlandsnachfrage aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheit im Umfeld der Immobilienkrise verhalten blieb und das Exportgeschäft unter der Schwäche der Weltkonjunktur litt, zog die Konjunktur in Japan unter anderem wegen eines wachsenden privaten Verbrauchs und einer hohen Automobilnachfrage aus dem In- und Ausland vorübergehend an.

In Deutschland kam die gesamtwirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2023 in einem weiterhin von Krisen geprägten Umfeld ins Stocken.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,3 % niedriger als im Vorjahr.

Obwohl die Inflation im Verlauf des Jahres nachließ und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigte, blieb die Erholung beim privaten Konsum nahezu aus. Wichtige Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa.

2. Lage der Bau- und Wohnungswirtschaft in Deutschland

Die Baukonjunktur zeigte im Jahr 2023 einen weiteren Abwärtskurs. Bestimmend waren dafür vor allem Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, steigende Zinsen, verschlechterte Finanzierungsbedingungen und ein anhaltender Fachkräftemangel. Nach Angaben des Gesamtverbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (GdW) waren die Bauinvestitionen im Jahr 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie zurückgegangen.

Die Beratungsgesellschaft DIW Econ teilt mit, dass sich aufbauend auf der Bauvolumensrechnung des DIW sowie einer umfassenden Input-Output-Analyse zeigt, dass die Wohnungsbau-branchen in Deutschland über direkte, indirekte und induzierte Effekte eine Bruttowertschöpfung in Höhe von insgesamt 536,8 Mrd. Euro im Jahr 2023 ausgelöst hat. Damit steht jeder siebte Euro der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung in Beziehung zur Wohnungsbaubranche.

Im Jahr 2023 wurde nach Angaben des Destatis in Deutschland der Bau von 260.100 Wohnungen genehmigt. Wie Destatis nach vorläufigen Ergebnissen mitteilt, waren das 26,6 % oder 94.100 Wohnungen weniger als im Jahr 2022. Niedriger war die Zahl der Baugenehmigungen zuletzt im Jahr 2012 (241.100 Wohnungen).

3. Lage der Bau- und Wohnungswirtschaft in der Region

Die allgemeine Lage der Bauwirtschaft in Deutschland spiegelte sich im Jahr 2023 auch auf regionaler Ebene wider. Hier führte insbesondere die Baupreissteigerung in Kombination mit gestiegenen Zinssätzen zu einer weiteren Verteuerung von Baumaßnahmen. Die Verteuerungen führten dazu, dass ein Teil der geplanten Neubaumaßnahmen, insbesondere im Einfamilienhaus-Bereich, aus wirtschaftlichen Gründen verschoben oder komplett aufgegeben wurden. Dies wirkte sich bei den Kreditinstituten im Rahmen der Finanzierung von Eigenheimen aus. Diese wurden kaum noch in Anspruch genommen. Zudem blieb der regionale Wohnungsmarkt angespannt, da eine mögliche Entlastung aufgrund der fehlenden umfangreichen Neubautätigkeiten ausblieb.

Durch die gesunkene Zahl an Neubaumaßnahmen entspannte sich jedoch teilweise die eingeschränkte Verfügbarkeit von Handwerksunternehmen im Laufe des Jahres 2023. Dies gilt jedoch nicht für die Gewerke „Heizung und Sanitär“ sowie „Elektroinstallation“. Durch die gestiegene Zahl an Installationen von Wärmepumpen und PV-Anlagen im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen blieb die Verfügbarkeit von Handwerkern in diesen Gewerken stark begrenzt.

4. Bestandsbewirtschaftung

Die Anzahl der Wohnungen und der anderen bewirtschafteten Einheiten hat sich am Jahresende 2023 durch die Fertigstellung des Mehrfamilienhauses an der Wolfskammer 12b in Warstein um 6 Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahr erhöht. Im Einzelnen setzt sich der Bestand am 31.12.2023 wie folgt zusammen:

	Wohnungen	Garagen / Einstellplätze	gewerblich ge- nutzte Einheiten	Häuser
Bestand am 31.12.2023	1.340	216	3	270

Die Verteilung des Bestandes am 31.12.2023 auf die Städte und Gemeinden zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen / Einstellplätze	gewerbliche Einheiten	Häuser
Lippstadt	1.006	172	3	201
Warstein	143	31	-	27
Erwitte	31	6	-	7
Anröchte	14	-	-	3
Geseke	98	3	-	21
Rüthen	48	4	-	11

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2023 insgesamt 40 öffentlich geförderte Wohnungen. Davon liegen 30 Wohnungen in Lippstadt und 10 Wohnungen in Geseke.

5. Regionale Rahmenbedingungen

Die Städte und Gemeinden, in denen der Wohnungsbestand unserer Genossenschaft liegt, unterscheiden sich in Ihrer jeweiligen Entwicklung sowie Größe und Veränderung der Einwohnerzahlen. Im Einzelnen stellten sich die jeweiligen Einwohnerzahlen zum Jahresende wie folgt dar:

	31.12.2020 (in Personen)	31.12.2021 (in Personen)	31.12.2022 (in Personen)	31.12.2023* (in Personen)
Lippstadt	72.119	72.305	73.171	72.895
Erwitte	16.739	16.689	16.947	16.975
Anröchte	10.976	10.944	11.094	11.078
Warstein	26.884	25.539	25.885	25.617
Rüthen	10.731	10.633	10.925	11.148
Geseke	22.031	21.938	21.685	22.242

Hinweis: Aufgrund eines Cyberangriffs auf den Server der Südwestfalen IT im Oktober 2023 konnten die Kommunen die Einwohnerzahlen teilweise nicht zum 31.12.2023 oder nur unter Vorbehalt mitteilen.

Trotz der unterschiedlichen kommunalen Entwicklungen zeigte sich im Jahr 2023, dass die Wohnungsmärkte in sämtlichen Kommunen angespannt sind. Dies gilt insbesondere für den niedrig- und mittelpreisigen Sektor sowie den öffentlich geförderten Wohnraum. Dem Angebot an unseren freien Wohnungen stand eine große Anzahl von Nachfragen gegenüber. Freie Wohnungen konnten aufgrund dessen in der Regel zeitnah wieder vermietet werden.

6. Vermietung

Die Anzahl der am 31.12.2023 leerstehenden Wohnungen belief sich auf 48 Wohnungen. Damit hat sich der Leerstand zum Jahresende um 13 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr erhöht. Er resultierte größtenteils aus dem strategischen Leerstand im Zuge der umfangreichen Modernisierung der Häuser Oststraße 23-23c und Rixbecker Str. 47-47c in Lippstadt und dem maßnahmebedingten Leerstand aufgrund von umfangreichen Wohnungsmodernisierungen. In der Regel konnten Wohnungen, die angeboten wurden, in kurzer Zeit vermietet werden.

Die Gründe für den Leerstand stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

	Wohnungen
Strategiebedingt	21
Maßnahmenbedingt	13
Vermietungsbedingt	14

Für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2023 erfolgten insgesamt 106 Wohnungskündigungen. Die Anzahl der Kündigungen betrug im Vorjahr 129 und ist somit um rd. 18,0 % gesunken. Bis auf wenige Ausnahmen wurden die Wohnungen durch die Mietparteien gekündigt, u.a. wegen Umzug in ein Pflegeheim, Wechsel der Arbeitsstelle und Zusammenzug.

Die Erlösschmälerungen lagen im Jahr 2023 bei 191,6 T€ gegenüber 183,9 T€ im Vorjahr.

Je Quadratmeter Wohnfläche lagen die Nettokaltmieten zum Jahresende 2023 durchschnittlich bei 5,40 €/m². Die kalten Betriebskosten beliefen sich durchschnittlich auf 1,33 €/m².

Die Nettokaltmieten und die kalten Betriebskosten haben sich in den letzten 3 Jahren wie folgt entwickelt:

	2023 (in €/m ²)	2022 (in €/m ²)	2021 (in €/m ²)
Nettokaltmiete	5,40	5,20	5,06
Kalte Betriebskosten	1,33	1,34	1,26

Die Veränderung der Nettokaltmieten beruht insbesondere auf Anpassungen der Miete bei Wiedervermietungen und allgemeinen Mieterhöhungen sowie auf Neubaubezug.

7. Bautätigkeit

Im Jahr 2023 wurde die Errichtung des Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten an der Wolfskammer 12b in Warstein fertiggestellt. Ab März 2023 wurden die Wohnungen durch die Mietparteien bezogen. Insgesamt sind für den Neubau 1.916,7 T€, davon 98,2 T€ im Jahr 2023, investiert worden. Die Finanzierung erfolgte durch Fremdmittel, insbesondere ein KfW-Darlehn in Höhe von 900,0 T€, sowie Eigenmittel.

Im Sommer 2023 wurde mit dem Neubau eines öffentlich-geförderten Mehrfamilienhauses an der Breitenbachstr. 8 in Lippstadt begonnen. Für den Bau sind Baukosten in Höhe von 2.700,0 T€ veranschlagt. Die Finanzierung erfolgt im Wesentlichen durch ein öffentliches Förderdarlehn der NRW Bank in Höhe von 1.871,2 T€ sowie ein KfW-Darlehn in Höhe von 300,0 T€. Die Zweckbindung aufgrund der öffentlichen Förderung beträgt 25 Jahre. Die Fertigstellung des Neubaus ist für das Jahr 2024 geplant.

Darüber hinaus erfolgte im Herbst 2023 der Baubeginn für ein weiteres öffentlich gefördertes Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Unterm Haane 42a in Warstein-Belecke. Die geschätzten Baukosten für das Haus mit 8 Wohneinheiten belaufen sich auf 2.500,0 T€.

Es besteht eine Förderzusage durch die NRW Bank in Höhe von 2.175,5 T€. Im Übrigen wird der Neubau durch Eigenmittel finanziert. Die Zweckbindung beträgt ebenfalls 25 Jahre. Die Fertigstellung des Objekts ist für Anfang 2025 vorgesehen.

8. Modernisierung / Instandhaltung

Für Modernisierung und Instandhaltungen sind im Jahr 2023 insgesamt 3.639,9 T€ investiert worden. Die Investitionen erhöhten sich damit gegenüber dem Vorjahr um 98,2 T€. Die Maßnahmen umfassten insbesondere Arbeiten an den Objekten „Rixbecker Str. 47-47b“ und „Oststraße 23-23b“ in Lippstadt sowie Modernisierungen von gekündigten Wohnungen.

9. Betreuungstätigkeit für Dritte

Die Genossenschaft verwaltet eine Wohnungseigentümergeinschaft mit 8 Wohnungen an der Reichenbacher Straße 11 b in Lippstadt sowie eine Wohnungseigentümergeinschaft mit 4 Wohnungen an der St.-Hedwig-Str. 37 in Wadersloh. Darüber hinaus verwaltet die Genossenschaft eine Fremdverwaltung von 5 Wohnungen an der Hörster Str. 156 in Lippstadt.

10. Umweltschutz

Umweltschutz und nachhaltiges Bauen haben für unsere Genossenschaft eine große Bedeutung. Zur Erreichung von klimapolitischen Zielen haben wir in Zusammenarbeit mit der iwB aus Braunschweig eine CO2-Bilanz unseres Unternehmens und einen daraus abgeleiteten Klimapfad erstellt. Die Ergebnisse zeigen, dass die Erreichung der angestrebten Klimaneutralität bis 2045 trotz unserer bisherigen energetischen Sanierungen viel Geld kosten wird. Nach den Berechnungen der iwB sind es für unsere Genossenschaft ca. 50 Mio. €. Hier sehen wir Bund und auch Land in der Pflicht, die Umsetzung der Ziele mit ausreichenden Fördermitteln und verlässlichen Förderinstrumentarien zu unterstützen. Andernfalls sind sozialverträgliche Mietentwicklung und die Erreichung von Klimaschutzzielen nicht in Einklang zu bringen. Bereits jetzt achten wir bei unseren Projekten darauf, dass sich die Energie- und CO2-Bilanz verbessert, zum Beispiel durch einen Austausch der Heizungstechnik, der Erneuerung von Fenster und der Dämmung von Fassaden- sowie Dachflächen.

II. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

1. Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	2023 (in T€)	2022 (in T€)	Veränderung (in T€)
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderungen)	6.956,4	6.466,7	489,7
Betreuung und andere Lieferungen und Leistungen	12,0	12,2	-0,2
Aktivierete Eigenleistungen	71,5	50,5	21,0
<i>Gesamtleistung</i>	<i>7.039,9</i>	<i>6.529,4</i>	<i>510,5</i>
Sonstige betriebliche Erträge	337,2	149,0	188,2

Geschäftsbericht 2023

Betriebsleistung	7.377,1	6.678,4	698,7
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-3.871,2	-3.625,5	-245,7
Personalaufwand	-1.136,8	-1.070,5	-66,3
Abschreibungen (planmäßig)	-794,3	-740,5	-53,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-499,0	-506,5	7,5
Abschreibung auf Finanzanlagen	-2,6	0,0	-2,6
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-155,7	-100,2	-55,5
Steuern	-133,6	-131,6	-2,0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	-6.593,2	-6.174,8	-418,4
Betriebsergebnis	783,9	503,6	280,3
Zinsen und ähnliche Erträge	4,3	4,8	-0,5
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	38,3	4,3	34,0
Jahresüberschuss	826,5	512,7	313,8

Zu dem Jahresergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2023 (in T€)	2022 (in T€)	Veränderung (in T€)
Hausbewirtschaftung	796,4	508,8	287,6
Sonstiger Geschäftsbereich	8,4	8,6	-0,2
Betreuungstätigkeit	-0,8	0,1	-0,9
Finanzbereich	13,0	-13,9	26,9
Neutraler Geschäftsbereich	13,7	13,2	0,5
Ergebnis vor Steuern	830,7	516,8	313,9
Ertragssteuern	-4,2	-4,1	-0,1
Jahresüberschuss	826,5	512,7	313,8

Der Jahresüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahr um 313,8 T€ auf 826,5 T€ erhöht. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus höheren Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung, höheren Versicherungsentschädigungen sowie einer einmaligen Entlastungszahlung nach dem Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetzes (EWPBG) und geringeren Instandhaltungskosten.

2. Vermögenslage

In der nachfolgenden Übersicht zur Vermögensstruktur sind die einzelnen Posten der Bilanz nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

	2023 (in T€)	%	2022 (in T€)	%	Veränderung (in T€)
Vermögensstruktur					
<i>Anlagevermögen</i>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sachanlagen	23.355,2	78,7	20.797,5	76,5	+2.557,7
Finanzanlagen	201,4	0,7	198,3	0,7	+3,1
<i>Umlaufvermögen kurzfristig</i>					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.955,0	6,6	1.683,7	6,2	+271,3
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	151,7	0,5	212,3	0,8	-60,6
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	4.027,2	13,5	4.300,5	15,8	-273,3
Bilanzsumme – Gesamtvermögen	29.690,5	100,0	27.192,3	100,0	+2.498,2
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
<i>Langfristig</i>					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	584,2	2,0	579,8	2,1	+4,4
Rücklagen	17.501,6	58,9	16.982,1	62,5	+519,5
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	713,3	2,4	429,5	1,6	283,8

Geschäftsbericht 2023

<i>Kurzfristig</i>					
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und Dividende	55,6	0,2	56,8	0,2	-1,2
Fremdkapital					
<i>Langfristig</i>					
Pensionsrückstellungen	430,2	1,4	427,0	1,6	3,2
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung	7.736,8	26,1	6.202,8	22,8	+1.534,0
<i>Kurzfristig</i>					
Übrige Rückstellungen	87,1	0,3	85,3	0,3	+1,8
Erhaltene Anzahlungen	2.076,1	7,0	1.893,0	7,0	+183,1
Übrige Verbindlichkeiten	505,6	1,7	536,0	1,9	-30,4
Bilanzsumme – Gesamtkapital	29.690,5	100,0	27.192,3	100,0	+2.498,2

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.498,2 T€ auf 29.690,5 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Zugängen in Höhe von 3.352,0 T€ planmäßige Abschreibungen in Höhe von 794,3 T€ gegenüber.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich mit 198,6 T€ um Wertpapiere.

Unter den unfertigen Leistungen mit 1.932,3 T€ werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei leichter Erhöhung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 807,7 T€ auf 18.799,1 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote zum 31.12.2023 auf 63,5 %. Am Ende des Vorjahres lag sie bei 66,4 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung liegen bei 7.736,8 T€. Sie erhöhten sich damit um 1.534,0 T€ gegenüber dem Vorjahr. Die Veränderung ist durch Valutierung von Darlehen in Höhe von 1.696,3 T€ gemindert um die planmäßigen Tilgungen in Höhe von 162,3 T€ bedingt.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 418,6 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

3. Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2023 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2023 (in T€)	2022 (in T€)	Veränderung (in T€)
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	23.556,6	20.995,8	+2.560,8
Finanzierungsmittel	26.989,3	24.644,4	+2.344,9
Überdeckung	3.432,7	3.648,6	-215,9
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand Flüssige Mittel und Bauspar- guthaben	4.027,2	4.300,5	-273,3
Übrige kurzfristig realisier- bare Vermögensgegen- stände	2.106,7	1.895,9	+210,8
Kurzfristige Verpflichtungen	2.701,2	2.547,8	153,4
Stichtagsliquidität	3.432,7	3.648,6	-215,9

Die in der Bilanz zum 31.12.2023 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Die Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2023 gegeben.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Genossenschaft im Vergleich zum Vorjahr:

	2023 (in T€)	2022 (in T€)
Jahresüberschuss	826,5	512,7
Abschreibung/ Zuschreibung auf Gegen- stände des Anlagevermögens	796,8	740,4
Veränderung langfristiger Rückstellungen	3,1	-1,3
= Cashflow	1.626,4	1.251,8
Gewinn(-)/Verlust aus dem Abgang von Ge- genständen des Anlagevermögens	0,0	0,0
Zunahme(-)/Abnahme sonstiger Aktiva	-210,8	-195,1
Zunahme/Abnahme(-) sonstiger Passiva	153,3	505,4
= Cashflow auslaufender Geschäftstätigkeit	1.568,9	1.562,1

Geschäftsbericht 2023

Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	0,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-3.357,6	-2.880,9
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.357,6	-2.880,9
Einzahlungen aus Valutierung von Darlehn	1.696,3	1.780,0
Veränderung der Geschäftsguthaben	4,4	0,3
Planmäßige Tilgungen	-162,3	-227,7
Darlehnsrückzahlungen	0,0	0,0
Auszahlungen für Dividenden	-23,2	-23,2
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.515,2	1.529,4
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-273,3	210,6
+ Finanzmittelbestand am 01.01.	4.300,5	4.089,9
= Finanzmittelbestand am 31.12.	4.027,2	4.300,5

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den beiden Vorjahren wie folgt dar:

	in	2023	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	63,5	66,4	71,2
Eigenkapitalrentabilität	%	4,4	2,9	3,0
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,3	2,2	2,4
Cashflow	T€	1.626,4	1.251,8	1.202,3
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag	€ p.m./m ²	5,40	5,20	5,06
Durchschnittliche Instandhaltungskosten (Fremdkosten)	€ p.a./m ²	23,90	26,22	27,18
Durchschnittliche Verwaltungskosten	€ p.a./WE	679,96	655,41	581,30
Fluktuationsquote	%	7,9	9,7	8,8
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	3,6	2,6	3,2

III. Risikobericht

1. Risikomanagement

Die fortlaufenden Beobachtungen von Frühwarnindikatoren zur Identifizierung möglicher Gefährdungspotenziale in verschiedenen Risikoarten erfolgt anhand eines Risikomanagementsystems, das zusammen mit der VdW Treuhand GmbH installiert wurde.

In die Beobachtung und Datenbereitstellung werden Mitarbeitende verschiedener Fachbereiche unserer Genossenschaft einbezogen. Die so erfolgende Überwachung und Kommunikation von Risikosituationen der Genossenschaft stellt die Konzeption und rechtzeitige Umsetzung entsprechender Gegensteuerungsmaßnahmen bei Erkennung relevanter Risiken sicher.

Die Früherkennung bestandsgefährdender Risiken wird durch den Vorstand darüber hinaus auch durch die regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat im Rahmen der gemeinsamen Sitzung und u. a. damit verbundener Kennzahlenüberwachung, insbesondere im Bereich der Vermietung, unterstützt. Zur weiteren Analyse erstellt die Genossenschaft jahresübergreifende Wirtschaftspläne sowie eine mehrjährige Maßnahmenplanung. Diese basieren auf einer technischen und energetischen Portfolioanalyse, die durch die iwB aus Braunschweig durchgeführt worden ist.

2. Chancen- und Risikoanalyse

Auch wenn unsere Genossenschaft über eine solide wirtschaftliche Ausgangslage verfügt, ist es unabdingbar, Mieterhöhungen durchzuführen, um den allgemeinen Kostensteigerungen rechtzeitig entgegenwirken zu können. Für einen Überblick über die jeweils möglichen Ertragspotenziale werden die Mieterhöhungsspielräume auf Basis der kommunalen Mietspiegel laufend überprüft. Im Jahr 2023 wurde eine umfangreiche Mieterhöhung nach § 558 BGB für das Jahr 2024 vorbereitet. Diese führt zu einer Erhöhung der Sollmieten um insgesamt mehr als 200,0 T€ pro Jahr. Hinzu kommen Mieterhöhung nach Modernisierungen und Mieterwechseln.

Entsprechend des mehrjährigen Wirtschaftsplans werden unsere Investitionen der folgenden Jahre insbesondere die Modernisierung und Sanierung der Gebäude unter energetischen Gesichtspunkten betreffen. Zudem werden wir Wohnungen nach Wohnungswechseln bei Bedarf modernisieren. Damit wird der Ausstattungsstandard der Bestände erhöht und die Vermietbarkeit dauerhaft gesichert.

Unsere Genossenschaft ist unter verschiedenen Gesichtspunkten zukunftsicher aufgestellt. Die marktgerechte Ausstattung der Wohnungen, die fortlaufende energetische Modernisierung der Gebäude und die soziale Mietpreisgestaltung zeigen weiterhin positive Potentiale für unsere Mitglieder und Wohnungsbewerber auf.

Nachfolgende wirtschaftliche Faktoren beeinflussen aus Sicht des Vorstandes die Geschäftsentwicklung unserer Genossenschaft weiterhin positiv:

- die hohe Nachfrage am regionalen Wohnungsmarkt

- die solide Finanzierungsstruktur der Genossenschaft
- das wettbewerbsfähige Wohnungsangebot

Aus der Geschäftstätigkeit eines immobilienwirtschaftlichen Unternehmens ergeben sich für unsere Genossenschaft aber auch verschiedene Risiken. Insbesondere handelt es sich dabei um folgende Schwerpunktrisiken:

- Vermietungsrisiko
- rechtliche Risiken
- Schadensrisiken
- IT-Risiko
- Baukostensteigerungsrisiko
- Zinsänderungsrisiko
- betriebsorganisatorische und personelle Risiken
- Fachkräftemangel

Vermietungsrisiko

Die Entwicklung auf dem regionalen Wohnungsmarkt, insbesondere die weiterhin gute Nachfrage nach unseren Genossenschaftswohnungen, gibt uns die Sicherheit, in den nächsten Jahren weiterhin mit einer geringen Leerstandsquote dank einer unproblematischen Anschlussvermietung nach einer Wohnungskündigung zu rechnen.

Lediglich die weiterhin bestehenden Schwierigkeiten auf dem Handwerkermarkt können zu Verzögerungen und Verschiebungen bei der Anschlussvermietung führen.

Dank unseres gewerkemäßig gut aufgestellten Regiebetriebs können wir längere Leerstandszeiten wegen Reparaturen und damit auch Leerstandskosten minimieren.

Rechtliche Risiken

Grundsätzlich besteht aufgrund sich ändernder rechtlicher Vorgaben immer auch ein gewisses rechtliches Risiko. Einem solchen Risiko begegnet unsere Genossenschaft durch einen aktiven Austausch mit anderen regionalen Wohnungsunternehmen sowie unserem Engagement im Arbeitskreis Recht unseres Prüfungsverbandes. Darüber hinaus werden regelmäßig Informationsveranstaltungen unseres Prüfungsverbandes besucht und dessen Informationsschreiben aufmerksam zur Kenntnis genommen.

Schadensrisiken

Grundsätzlich besteht immer auch ein finanzielles Risiko aufgrund von Schäden aus verschiedenen Gefahrenbereichen, z.B. Sturm oder Feuer. Für solche Fälle bestehen entsprechende Versicherungen, die im Falle eines Schadens eine Absicherung bieten bzw. die Schadenshöhe eindämmen können. Die Notwendigkeit weiterer Versicherung sowie die Änderung des Versicherungsumfangs werden regelmäßig geprüft und mit dem Versicherer erörtert.

IT-Risiken

Es besteht ein externer Monitoringvertrag mit der Firma Computer Sommer aus Lippstadt, um den laufenden IT-Betrieb zu gewährleisten.

Baukostenrisiko

Der Baupreisindex für Wohngebäude hat sich ausgehend vom Basisjahr 2015 (=100) in NRW auf zwischenzeitlich 153,7 im Februar 2024 gesteigert (Quelle: IT.NRW als Statistisches Landesamt). Der Baupreisindex war im Februar 2024 um 2,9 Prozent höher als ein Jahr zuvor. Dies ist der niedrigste Preisanstieg seit Februar 2021 (damals +2,3 Prozent). Im Zuge der Mehrjahresplanung werden regelmäßig die Baukostenschätzungen angepasst.

Zinsänderungsrisiko

Einem Zinsänderungsrisiko begegnet die Genossenschaft mit einem aktiven Darlehnsmanagement. Regelmäßig werden Kondition abgefragt und die Möglichkeiten für außerplanmäßige Tilgungen geprüft und ggf. genutzt. Das Zinsänderungsrisiko wird aufgrund der Marktsituation generell als hoch eingestuft und findet demnach entsprechende Berücksichtigung bei der Risikobetrachtung im Rahmen unseres Risikomanagements. Darlehn mit variablen Zinsen und hochspekulative Anlageprodukte hat unsere Genossenschaft nicht im Einsatz.

Betriebsorganisatorische und personelle Risiken

Wichtige Faktoren für den geschäftlichen Erfolg sind auch die Kompetenz und die Motivation der Mitarbeitenden. Durch eine Personalpolitik mit einer tarifentsprechenden Vergütung sowie mit einer Vielzahl von sozialen Leistungen, z.B. Dienst-E-Bike und erhöhte Aufstockung im Bereich der betrieblichen Altersversorgung (bAV), wird einem möglichen Kündigungsrisiko entgegengewirkt. Die geringe Anzahl von Eigenkündigungen durch Mitarbeitenden und langjährige Beschäftigungsverhältnisse lassen eine enge Mitarbeiterbindung zu unserer Genossenschaft erkennen.

Unsere Genossenschaft bildet regelmäßig Kaufleute aus und bietet somit auch berufliche Einstiegsmöglichkeiten.

Fachkräftemangel

In den kommenden 10 Jahren wird in unserer Genossenschaft altersbedingt bis zu einem Viertel der Belegschaft ausscheiden. Wir werden ein Augenmerk darauflegen, frühzeitig auf diese Veränderung zu reagieren. Die Besetzung von offenen Stellen mit geeignetem Personal stellt sich derzeit aufgrund des allgemeinen Fachkräftemangels jedoch schwierig dar. Diese Schwierigkeit zeigt sich für unsere Genossenschaft u.a. dadurch, dass die Stelle des technischen Mitarbeitenden in der Verwaltung trotz wiederholter Ausschreibungen und persönlicher Gespräche im Jahr 2023 nicht besetzt werden konnte.

Abschließend ist festzuhalten, dass derzeit keine Risiken ersichtlich sind, die den Bestand der Genossenschaft gefährden könnten.

IV. Chancen der künftigen Entwicklung

Auch in den kommenden Jahren wird die Geschäftspolitik unserer Genossenschaft, unseren Bestand zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Maßnahmen zur Energieeinsparung, fortgesetzt und verstärkt. Die Verbesserung der Qualität einzelner Wohnungen im Zuge eines Mieterwechsels sowie eine nachhaltige Modernisierung von Gebäuden haben hierbei eine hohe Priorität und gewährleisten eine nachhaltige Neuvermietung. Aufgrund der guten

Erfahrungen gehen wir davon aus, dass unser Wohnungsbestand damit auch künftig umfassend nachgefragt wird. Dies wird dadurch verstärkt, dass eine kurzfristige Entspannung auf den Wohnungsmärkten unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Baugenehmigungszahlen und Tendenzen in der Bauwirtschaft nicht zu erwarten ist. Diese Ausgangslage bietet die Chance, moderate Mietanpassungen vorzunehmen, um die Bestandsergebnisse zu stabilisieren und zu verbessern. Die Möglichkeit einer Mietanpassung wird vor allem auch bei Mieterwechseln konsequent geprüft und umgesetzt.

Aus dem Anfang 2024 durch den Bundestag beschlossenen Solarpaket I bietet sich die Chance das Thema „Mieterstrom“ aus PV-Anlagen neu zu überdenken und umzusetzen, ohne dass es einen erheblichen personellen und wirtschaftlichen Aufwand für unsere Genossenschaft bedeutet.

Eine Chance zur Mieterbindung und Vermeidung von Mietrückständen bieten die Fortsetzung und Ausweitung der Wohngeldberatung durch einen externen Dienstleister für die Mieter unserer Genossenschaft, die unsere Genossenschaft seit dem Jahr 2022 anbietet. Eine kompetente Beratung in Zusammenarbeit mit einem externen Dienstleister in diesem für viele Mieter schwierigen Themenbereich kann das Vertrauen in die Genossenschaft stärken und zu einer erhöhten Mieterbindung führen. Darüber hinaus kann die Beratung dazu führen, dass Mietrückstände vermieden werden, indem die Mieter nach erfolgreicher Antragstellung finanzielle Unterstützung zur Miete durch öffentliche Stellen erhalten.

Ferner bietet die weitere Digitalisierung von Verwaltungsprozessen und Mieterkommunikation eine Chance für unsere Genossenschaft. Bereits jetzt heben sich unser Mieterportal und die Mieter-App als Serviceleistung positiv vom Angebot anderer Wohnungsanbieter ab. Die beiden Plattformen bieten unseren Mietern u.a. die Möglichkeit, jederzeit und von jedem Ort Einsicht in ihre Mietverhältnis-Dokumente zu nehmen. Die Nutzung eines KI-basierten Anrufbeantworters in Überlaufzeiten stellt eine positive Ergänzung für unsere Mieterkommunikation da. Es gilt daher, die Möglichkeiten weiterer Digitalisierungsprozesse zu prüfen und umzusetzen, um besondere Serviceangebote zu ergänzen und zu festigen.

V. Prognosebericht

Auch wenn gegenwärtig längerfristige Planungen aufgrund der teilweise kurzfristigen Veränderungen von Vorgaben und Förderprogrammen durch die Bundesregierung schwierig umzusetzen sind, bestehen für unsere Genossenschaft mehrjährige Wirtschafts- und Maßnahmenplanungen.

Der Maßnahmenplan sieht für das Jahr 2024 u.a. den Abschluss der Arbeiten an den Häusern „Am Böbbing 33/35“ und „Am Böbbing 37/39“ in Lippstadt, die Fortsetzung der umfangreichen Maßnahmen an den Häusern „Rixbecker Str. 47-47c“ und „Oststraße 23-23c“ in Lippstadt, sowie Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen an den Häusern „Rosenstraße 22/23“ in Eickelborn sowie „Ehringhauser Str. 25/27“ in Geseke vor. Darüber hinaus ist geplant, mit der Errichtung eines öffentlich geförderten Doppelhauses in Warstein-Suttrop zu beginnen.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von rd. 525,0 T€ erwartet, der sich hauptsächlich durch Umsatzerlöse aus unserem „Kerngeschäft“ der Hausbewirtschaftung ergibt. Unter Zugrundelegung der bisherigen Planzahlen sieht der mehrjährige Wirtschaftsplan für die folgenden beiden Jahre einen Jahresüberschuss in Höhe von rund 800,0 T€ voraus.

VI. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresabschluss festzustellen und den Bilanzgewinn des Jahres 2023 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4%	23.212,84 €
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	713.286,12 €
Bilanzgewinn	736.498,96 €

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre im Berichtsjahr erbrachten Leistungen und dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Lippstadt, 20. Juni 2024

Dipl.-Jur. Alexander Loyal, LL.M.

Dipl.-Ing. Architektin Ulrike Bußmann

Vorstand

Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2023 wie in den Vorjahren die Tätigkeit des Vorstandes fortlaufend überwacht und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Dabei ließ sich der Aufsichtsrat durch den Vorstand regelmäßig über die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft, die wesentlichen Vorfälle und die strategische Unternehmensplanung zeitnah und umfassend unterrichten.

In Erfüllung der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2023 vier Sitzungen abgehalten, in denen unter anderem der Prüfungsbericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2021, der Jahresabschluss und der Bericht über das Geschäftsjahr 2022, das Maßnahmenprogramm für die 2023 und 2024 sowie der Wirtschaftsplan für 2024 behandelt wurden. Die erforderlichen Beschlüsse wurden sowohl in den Sitzungen und als auch im Wege von schriftlichen Beschlussverfahren gefasst.

Im Rahmen einer Fortbildungsveranstaltung hat sich der Aufsichtsrat intensiv mit den Themen „Aufgaben und Sorgfaltspflichten des Aufsichtsrates“ sowie „Grundlagen zum Jahresabschluss“ beschäftigt.

Die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft wurde durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. durchgeführt. Geprüft wurden der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022, die ordnungsgemäße Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse. Von dem Ergebnis der Prüfung, die keine Beanstandungen beinhaltet, wurde der Aufsichtsrat vom Prüfer in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 21. März 2024 unterrichtet.

Die Prüfung des vorliegenden Jahresabschlusses und den Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023 durch den Aufsichtsrat hat keinerlei Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat festgestellt, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt und der Bericht die erforderlichen Angaben enthält.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss in der vorliegenden Form festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeitenden der Genossenschaft für die im Geschäftsjahr 2023 geleistete erfolgreiche und zukunftsorientierte Arbeit sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Ein besonderer Dank gebührt dem ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglied Herrn Erwin Steins für seine mehr als 25-jährige Tätigkeit im Aufsichtsrat.

Lippstadt, 20. Juni 2024

Roland Brehler

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG

Jahresabschluss 2023

Geschäftsbericht 2023

I. Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA	31. Dezember 2023		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		0,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.230.285,44		18.204.775,89
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.477,01		9.477,01
3. Grundstücke ohne Bauten	428.560,13		869.876,23
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	80.322,34		80.322,34
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	76.766,00		101.412,00
6. Anlagen im Bau	1.525.586,27		1.366.023,72
7. Bauvorbereitungskosten	4.200,00		165.592,32
		23.355.197,19	20.797.479,51
III. Finanzanlagen			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	198.622,54		197.783,80
2. Andere Finanzanlagen	2.750,00		550,00
		201.372,54	198.333,80
Anlagevermögen insgesamt		23.556.569,73	20.995.813,31
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.932.293,92		1.658.734,74
2. Andere Vorräte	22.736,00		24.960,00
		1.955.029,92	1.683.694,74
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	23.120,18		26.656,46
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		3.059,85
3. Sonstige Vermögensgegenstände	128.531,25		182.511,59
		151.651,43	212.227,90
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.299.336,49		3.386.385,22
2. Bausparguthaben	727.882,17		914.153,66
		4.027.218,66	4.300.538,88
Umlaufvermögen insgesamt		6.133.900,01	6.196.461,52
Bilanzsumme		29.690.469,74	27.192.274,83

Geschäftsbericht 2023

PASSIVA	31. Dezember 2023		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	32.400,00		33.600,00
2. der verbleibenden Mitglieder	584.220,99		579.834,34
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2023: 2.279,01 € / 2022: 3.365,66 €		616.620,99	613.434,34
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.844.000,00		1.754.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2023: 90.000,00 € / 2022: 60.000,00 €			
2. Bauerneuerungsrücklage	2.351.942,65		2.351.942,65
3. Andere Ergebnisrücklagen	13.305.602,95		12.876.098,70
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2023: 0,00 € / 2022: 0,00 €			
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 2023: 429.504,25 € / 2022: 437.978,55 €		17.501.545,60	16.982.041,35
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	826.498,96		512.662,61
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-90.000,00		-60.000,00
		736.498,96	452.662,61
Eigenkapital insgesamt		18.854.665,55	18.048.138,30
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	430.166,00		427.037,00
2. Steuerrückstellungen	357,80		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	86.775,00		85.260,00
		517.298,80	512.297,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.736.838,70		6.202.818,20
2. Erhaltene Anzahlungen	2.076.148,77		1.893.047,13
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.099,90		27.559,15
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	930,17		0,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	418.606,04		419.055,09
6. Sonstige Verbindlichkeiten	57.881,81		89.359,96
davon aus Steuern: 2023: 0,00 € / 2022: 700,15 €			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2023: 0,00 € / 2022: 10.161,15 €			
		10.318.505,39	8.631.839,53
Bilanzsumme		29.690.469,74	27.192.274,83

II. Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Geschäftsbericht 2023

	Geschäftsjahr 2023		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.682.858,82		6.414.029,31
b) aus Betreuungstätigkeit	3.665,00		3.685,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>8.367,21</u>		<u>8.553,05</u>
		6.694.891,03	6.426.267,36
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		273.559,18	52.675,21
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		71.440,00	50.460,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		337.230,83	149.006,12
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>3.871.221,89</u>	<u>3.625.487,66</u>
6. Rohergebnis		3.505.899,15	3.052.921,03
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	873.705,31		826.542,05
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>263.094,56</u>		<u>243.970,74</u>
davon für Altersversorgung:		1.136.799,87	1.070.512,79
2023: 58.982,54 € / 2022: 51.149,30 €			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		794.260,97	740.456,02
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		498.988,65	506.530,56
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		4.263,63	4.831,91
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		38.268,71	4.300,02
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		2.562,64	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		155.724,66	100.238,59
davon aus Aufzinsung:			
2023: 7.231,00€ / 2022: 7.641,00 €			
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>4.183,72</u>	<u>4.108,29</u>
15. Ergebnis nach Steuern		955.910,98	640.206,71
16. Sonstige Steuern		<u>129.412,02</u>	<u>127.544,10</u>
17. Jahresüberschuss		826.498,96	512.662,61
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		90.000,00	60.000,00
19. Bilanzgewinn		<u><u>736.498,96</u></u>	<u><u>452.662,61</u></u>

Anhang zum Jahresabschluss 2023

I. Allgemeine Angaben

Die Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG hat ihren Sitz in Lippstadt und ist eingetragen unter GnR 304 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Paderborn. Sie ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB und nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB grundsätzlich in Anspruch. Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich der verkürzten Darstellung der Entwicklung einzelner Posten des Anlagevermögens, der Rücklagen und der Verbindlichkeiten). 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. Das 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 aufgeführt.

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Immaterielle Vermögengegenstände

Entgeltlich von Dritten erworbene **immaterielle Vermögengegenstände** werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer planmäßig linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden EDV-Programme mit Anschaffungskosten in Höhe von weniger als 150,00 €. Diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

2. Sachanlagen

Die Bewertung des **Sachanlagevermögens** erfolgte zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die planmäßigen Abschreibungen. Außerplanmäßige Abschreibungen sind im Geschäftsjahr nicht angefallen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen grundsätzlich folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- Wohnbauten 50 – 80 Jahre
- Garagen 20 Jahre
- Fahrzeuge 5 Jahre
- Geschäftsausstattungen 2 - 5 Jahre

Bei umfassend sanierten Gebäuden werden seit dem Geschäftsjahr 2011 planmäßig linear 2,0 % der historischen Baukosten zuzüglich Nachaktivierungen abgeschrieben. Im Übrigen ist die Abschreibung unverändert nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer bemessen. Für Altbauten erfolgen die planmäßigen Abschreibungen auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 75 bis 80 Jahren; für den Neubaubestand wurde von einer Nutzungsdauer von 50 und 60 Jahren ausgegangen.

Die Herstellungskosten beinhalten neben den Fremdkosten angemessene Teile von Eigenleistungen. Bei den Eigenleistungen handelt es sich um Architekten- und Verwaltungsleistungen. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten in Höhe von bis zu 410,00 € netto, die einer selbstständigen Nutzung fähig sind, werden im Zugangsjahr in voller Höhe als Aufwand erfasst.

3. Finanzanlagen

Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten bewertet. Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Wertpapiere sind zu Anschaffungskosten oder den niedrigeren beizulegenden Werten zum Bilanzstichtag angesetzt.

4. Umlaufvermögen

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten ausgewiesen. Sie sind unter Berücksichtigung eines Bewertungsabschlages von 52,5 T€ zu den voraussichtlich abrechenbaren Kosten bewertet. Die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen sind als erhaltene Anzahlungen passiviert.

In der Position **Andere Vorräte** sind der Materialbestand des Regiebetriebes und der Heizölbestand für 2 Verwaltungseinheiten enthalten. Die Bewertung erfolgt jeweils zu Anschaffungskosten.

Der Ansatz der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** erfolgt grundsätzlich zum Nennwert. Uneinbringliche bzw. zweifelhaft realisierbare Forderungen wurden abgeschrieben. Der Bewertungsabschlag auf Vermietungsforderungen ist im Geschäftsjahr mit 19,2 T€ bilanziert.

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

5. Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden entsprechend § 249 HGB gebildet.

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgt nach dem anerkannten Anwartschaftsbarwertverfahren. Bei der Bewertung wird gemäß einem versicherungsmathematischen Gutachten ein Rententrend von 2,0 % p.a. berücksichtigt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde gelegt. Die Rückstellung in der Handelsbilanz wurde in Ausübung des Wahlrechts zum pauschalen Ansatz mit dem Zinssatz gemäß RückAbzinsV (zum 31.12.2023: 1,82 % p.a.) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren abgezinst. Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB zum 31.12.2023 beträgt 2,3 T€.

Die sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. In den sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen für die gesetzliche Prüfung (54,0 T€), die Urlaubsrückstände (21,8 T€), den Jahresabschluss (6,0 T€) und eine Verpflichtung nach dem CO2KostAufG (5,0 T€) enthalten.

Unter Berufung auf die steuerlichen Kriterien des Bundesfinanzhofes wurde von einer Rückstellung für hydraulische Abgleiche, soweit diese nach der EnSiMaV bis zum 31.12.2023 erforderlich waren und nicht durchgeführt worden sind, abgesehen.

6. Verbindlichkeiten

Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgt zum Erfüllungsbetrag.

III. Angaben zu Posten der Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist nachfolgend verkürzt dargestellt:

Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs-/Herstellungskosten am 01.01.2023 €	Zugänge €	Abgänge €	Zuschreibungen €	Umbuchungen +/- €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2023 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	10.627,89	0,00	0,00			-10.627,89	0,00	0,00
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.235.204,35	1.864.761,39	0,00		1.900.158,68 0,00	-36.769.838,98	21.230.285,44	739.410,52
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	508.560,97	0,00	0,00		0,00	-499.083,96	9.477,01	0,00
Grundstücke ohne Bauten	869.876,23	0,00	0,00		-441.316,10	0,00	428.560,13	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	80.322,34	0,00	0,00			0,00	80.322,34	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	570.836,91	30.204,45	-26.184,10			-498.091,26	76.766,00	54.850,45
Anlagen im Bau	1.366.023,72	1.422.833,60	0,00		636.887,63 -1.900.158,68	0,00	1.525.586,27	0,00
Bauvorbereitungskosten	165.592,32	34.179,21	0,00		-195.571,53		4.200,00	0,00
	57.796.416,84	3.351.978,65	-26.184,10		2.537.046,31 -2.537.046,31	-37.767.014,20	23.355.197,19	794.260,97
Finanzanlagen								
Wertpapiere des Anlagevermögens	201.926,84	3.401,38	0,00	0,00		-6.705,68	198.622,54	2.562,64
Andere Finanzanlagen	550,00	2.200,00	0,00			0,00	2.750,00	0,00
	202.476,84	5.601,38	0,00	0,00		-6.705,68	201.372,54	2.562,64
Anlagevermögen insgesamt	58.009.521,57	3.357.580,03	-26.184,10	0,00	2.537.046,31 -2.537.046,31	-37.784.347,77	23.556.569,73	796.823,61

2. Unfertige Leistungen

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind 1.932,3 T€ (im Vorjahr: 1.658,7 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

In dem Posten **Sonstige Vermögensgegenstände** sind keine Beträge großen Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

4. Fristigkeiten von Forderungen

Die Fristigkeit von Forderungen ergibt sich am 31.12.2023 wie folgt:

	2023		2022	
	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €
Forderungen aus Vermietung	23.120,18	0,00	26.656,46	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	3.059,85	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	128.531,25	0,00	182.511,59	0,00
Gesamtbetrag	151.651,43	0,00	212.227,90	0,00

5. Entwicklung der Rückstellungen

Folgende Entwicklung der Rückstellungen hat sich ergeben:

	Bilanzwert	Zuführung	Entnahme / Auflösung	Bilanzwert
	01.01.2023 €	2023 €	2023 €	31.12.2023 €
Pensionsrückstellung bewertet nach § 253 Abs. 2 n. F. HGB	427.037,00	45.440,18	42.311,18	430.166,00
Steuerrückstellung	0,00	357,80	0,00	357,80
Sonstige Rückstellungen (gesetzliche Prüfung, Jahresabschluss, CO ² Aufteilung und Urlaubsrückstände)	85.260,00	54.775,00	53.260,00	86.775,00
Gesamtbetrag	512.297,00	100.572,98	95.571,18	517.298,80

6. Aufgliederung der Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Restlaufzeit				Art der Sicherung *) €
		unter 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr	1-5 Jahre €	über 5 Jahre €	
gegenüber Kreditinstituten	7.736.838,70 (6.202.818,20)	224.407,27 (227.269,02)	7.512.431,43 (5.975.549,18)	1.326.465,74 (1.093.423,81)	6.185.965,69 (4.882.125,37)	7.736.838,70 GPR (6.202.818,20) GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.076.148,77 (1.893.047,13)	2.076.148,77 (1.893.047,13)				
aus Vermietung	28.099,90 (27.559,15)	28.099,90 (27.559,15)				
aus Betreuungstätigkeit	930,17 (0,00)	930,17 (0,00)				
aus Lieferungen und Leistungen	418.606,04 (419.055,09)	418.606,04 (419.055,09)				
Sonstige	57.881,81 (89.359,96)	57.881,81 (89.359,96)				
Gesamtbetrag	10.318.505,39 (8.631.839,53)	2.806.073,96 (2.656.290,35)	7.512.431,43 (5.975.549,18)	1.326.465,74 (1.093.423,81)	6.185.965,69 (4.882.125,37)	7.736.838,70 GPR (6.202.818,20) GPR

*) Art der Sicherung: GPR=Grundpfandrechte

IV. Angaben zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Bereiche:

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Sollmieten	
	(abzügl. 148.385,49 € Erlösschmälerungen)	5.034.985,19 €
	Umlagen und Gebühren	
	(abzügl. 43.169,78 € Erlösschmälerungen)	<u>1.647.873,63 €</u>
		<u><u>6.682.858,82 €</u></u>
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	Verwaltung ETW Reichenbacher Straße	695,00 €
	Verwaltung ETW St.-Hedwig-Straße	1.470,00 €
	Verwaltung FV Hörster Straße	<u>1.500,00 €</u>
		<u><u>3.665,00 €</u></u>
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	Einspeisung aus BHKW u.a.	68,25 €
	Erbbauzinsen	<u>8.298,96 €</u>
		<u><u>8.367,21 €</u></u>

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind folgende Erträge enthalten:

- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	7.352,45 €
- Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	1.700,00 €
- Ausbuchung von Verbindlichkeiten	23.391,55 €
- Entlastungen nach EWPBG	118.332,25 €
- Erstattung von Krankenkassen /Lohnfortzahlung	15.016,40 €
- Erstattung von Krankenkassen /Umbaumaßn.	13.200,00 €
- Versicherungsentschädigungen	155.256,66 €
- Eintrittsgelder	1.160,00 €
- alle übrigen	<u>1.821,52 €</u>
	<u><u>337.230,83 €</u></u>

Darüber hinaus setzen sich weitere Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt zusammen:

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- Betriebs- und Heizkosten	1.944.712,56 €
	- Instandhaltungskosten	1.873.305,32 €
	- Zuführung CO ² Aufteilungsrückstellung	5.000,00 €
	- Erbbauzinsen	41.447,51 €
	- Vertriebskosten Vermietung u. a.	6.756,50 €
		<u>3.871.221,89 €</u>
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- Sächliche Verwaltungskosten des Betriebes	312.143,25 €
	- Sächliche Verwaltungskosten des Unternehmens	126.895,34 €
	- Freiwillige soziale Aufwendungen	20.899,44 €
	- Abschreibungen auf Mietforderungen	16.191,58 €
	- Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	3.100,76 €
	- Geldbeschaffungskosten	11.753,10 €
	- Abschlußgebühr Bausparvertrag u.a.	8.005,18 €
		<u>498.988,65 €</u>
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	- aus Wertpapieren	4.247,13 €
	- aus anderen Finanzanlagen	16,50 €
		<u>4.263,63 €</u>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	- Bausparzinsen	2.667,61 €
	- Festgeldzinsen	35.601,10 €
		<u>38.268,71 €</u>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- für Dauerfinanzierungsmittel	148.493,66 €
	- für Pensionsverpflichtungen	7.231,00 €
		<u>155.724,66 €</u>
Sonstige Steuern	- Grundsteuern	127.689,54 €
	- KFZ-Steuern	1.722,48 €
		<u>129.412,02 €</u>

V. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für die laufenden Neubaumaßnahmen an der Breitenbachstraße 8 in Lippstadt und Unterm Haane 42a in Warstein fallen in den Jahren 2024 und 2025 insgesamt noch rund 3.675,0 T€ an. Demgegenüber stehen zum 31.12.2023 noch nicht abgerufene oder ausgezahlte Darlehenszusagen der NRW Bank und KfW Bank in Höhe von insgesamt rund 3.130,4 T€ gegenüber.

Mitgliederanzahl

Die Mitgliederanzahl entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Anzahl der	
	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2023	1.486	1.944
Zugang 2023	120	120
Abgang 2023	109	109
Ende 2023	1.497	1.955

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 4.386,65 € erhöht und betragen am Ende des Geschäftsjahres 584.220,99 €.

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

Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer

Im Jahr 2023 waren bei der Genossenschaft neben den Vorstandsmitgliedern durchschnittlich 18 Mitarbeitende (einschließlich geringfügig Beschäftigter) tätig. Am 31.12.2023 verteilte sich das Mitarbeiterteam auf acht kaufmännische Angestellte (einschließlich vier Teilzeitbeschäftigte), neun gewerbliche Arbeitnehmer, eine kaufmännische Auszubildende und eine geringfügig beschäftigte Arbeitnehmerin.

Prüfungsverband

Prüfungsverband ist der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstraße 29 in 40211 Düsseldorf.

Aufsichtsrat

Roland Brehler, Lippstadt
 -Vorsitzender-

Manfred Gödde, Warstein
 -stellv. Vorsitzender-

Thomas Assmann, Lippstadt
 -Schriftführer-

Olga Martin, Lippstadt

Geschäftsbericht 2023

Dieter Kellner, Lippstadt

Alfons Strümper, Anröchte

René Tiefert, Warstein

Erwin Steins, Lippstadt (bis 20.06.2023)

Vorstand

Dipl.-Jur. Alexander Loyal, LL.M, Welper
 - hauptamtlich –

Dipl.-Ing. Architektin Ulrike Bußmann, Lippstadt
 - nebenamtlich –

VI. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahrs eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ereignet.

VII. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 826.498,96 € ab. Gemäß §§ 40 Abs. 2, 28 Abs. 1 lit. k) der Satzung und des Aufsichtsratsbeschlusses vom 18. April 2024 wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 90.000,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss festzustellen und den Bilanzgewinn in Höhe von 736.498,96 € wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung einer Dividende von 4 %	23.212,84 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	713.286,12 €
	<u>736.498,96 €</u>

Lippstadt, 20. Juni 2024

Dipl.-Jur. Alexander Loyal, LL.M.

Dipl.-Ing. Architektin Ulrike Bußmann

Vorstand

Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG

