

## 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

## 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, Welper  
-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

Erwin Steins, Lippstadt

Dieter Kellner, Lippstadt

Alfons Strümper, Anröchte

René Tiefert, Warstein

### Mitgliederversammlung

Im Jahr 2022 fand die Mitgliederversammlung am 21. Juni 2022 statt. An der Versammlung nahmen 84 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 2022 turnusgemäß Frau Olga Martin, Herr Roland Brehler und Herr Alfons Stümper aus. Frau Martin, Herr Brehler und Herr Strümper wurden 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 01.01.2022	1.479	1.937
Zugänge 2022	125	125
Abgänge 2022	118	118
Anzahl 31.12.2022	1.486	1.944

##### 2. Wohnungs- und Grundstücksbestand

Am 31.12.2022 verfügte unsere Genossenschaft über einen Bestand von 269 Häusern mit 1.334 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten sowie 216 Garagen und Einstellplätze.

Die Flächen der bebauten Grundstücke unserer Genossenschaft betragen zum Jahresende 2022 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 m<sup>2</sup> Wiesenfläche und weitere 1.000 m<sup>2</sup> Gartenfläche an der Kestingstraße in Lippstadt hinzu. Hinsichtlich dieser Grundstücksflächen erwarten wir, dass sie mittelfristig als Bauland ausgewiesen werden.

##### 3. Personalentwicklung und Büroorganisation

Am 31.12.2022 waren bei unserer Genossenschaft neben den beiden Vorstandsmitgliedern 15 Mitarbeiter/-innen und 1 Auszubildende beschäftigt. Davon befindet sich 1 handwerklicher Mitarbeiter seit dem 01.01.2023 in der Freistellungsphase seiner Altersteilzeit. Darüber hinaus waren im Jahr 2022 zwei geringfügig beschäftigte Arbeitnehmer für die Gebäude- bzw. Grundstückspflege angestellt.

Zur Vermeidung von Korruption und Interessenkonflikten besteht für den Umgang mit Kunden und Geschäftspartnern eine Verhaltensrichtlinie. Darüber hinaus erfolgen regelmäßig Unterweisungen und Schulungen der Mitarbeiter in verschiedenen Bereichen, u.a. Wohnungsverwaltung, Arbeitssicherheit, Erste Hilfe und Brandschutz.

#### **4. IT und Datenschutz**

Die Bearbeitung der Geschäftsvorfälle erfolgt anhand des ERP-Systems Wowiport von der Dr. Klein Wowi Digital AG. Die Funktionsfähigkeit des EDV-Netzwerks wird zur Vermeidung von Risiken laufend kontrolliert, insbesondere anhand eines Monitorings durch die Fa. Computer Sommer aus Lippstadt.

Hinsichtlich des Datenschutzes und der IT-Sicherheit sind die Mitarbeitenden auf Grundlage internen Datenschutz- und IT-Richtlinien zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben verpflichtet. Auch in diesen Bereichen werden die Mitarbeitenden regelmäßig unterwiesen und geschult.

Die Abstimmung und Anpassung der IT-basierten Prozesse an die jeweils aktuellen datenschutzrechtlichen Vorgaben erfolgen in Zusammenarbeit mit unserem Datenschutz- und IT-Sicherheitsbeauftragten, Herrn Lars Christiansen von der Firma Laiks GmbH aus Lemgo.

#### **5. Umweltschutz**

Seit mehreren Jahren hat der Umweltschutz für unsere Genossenschaft einen großen Stellenwert und findet eine bedeutende Berücksichtigung bei unseren Baumaßnahmen.

Um unsere Maßnahmen noch intensiver auf unsere Energieeinsparziele und die Klimaschutzziele der Bundesregierung auszurichten, haben wir im Jahr 2022 damit begonnen, mit dem externen Dienstleister iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH aus Braunschweig einen Klimapfad bis zum Jahr 2045 zu entwickeln. Die Erstellung des Klimapfads ist im zweiten Quartal 2023 fertiggestellt worden. In diesem Rahmen hat die iwB unsere CO<sub>2</sub>-Emissionen im Basisjahr 2021 ermittelt. Diese belaufen sich auf einen Wert von 27,3 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a. Damit sind die CO<sub>2</sub>-Emissionen gegenüber dem Referenzjahr 1990 um rund 35 % gesunken. Diese Reduzierung ist insbesondere auf unsere intensiven Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen.

Zur Information und Sensibilisierung unserer Mietparteien in Bezug auf Energieeinsparung haben wir im November 2022 zusammen mit der Verbraucherschutzzentrale NRW eine entsprechende Informationsveranstaltung durchgeführt.

## Bericht des Vorstandes

### I. Geschäftsverlauf

#### 1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Das Weltgeschehen wurde im Jahr 2022 durch den Beginn des Ukraine-Krieges Ende Februar 2022 überschattet. Neben den humanitären Auswirkungen, den vielen Toten, Verletzten und Geflüchteten hatte der Krieg auch ökonomische Folgen. Der Krieg führte zu Lieferengpässen, stark steigenden Energiepreisen und zu einer hohen Inflationsrate. Die anhaltend hohen Inflationsraten sowie gestiegene Finanzierungskosten bremsten den privaten Konsum und die Investitionsbereitschaft der Unternehmen in vielen Ländern. Die Weltwirtschaft verlor somit zum Jahresende 2022 deutlich an Schwung und befand sich im Abschwung. Nach Angaben der Statista GmbH aus Hamburg belief sich das Wachstum des weltweiten realen Bruttoinlandsprodukts im Jahr 2022 auf 3,4 % und fiel damit geringer aus als im Vorjahr, in dem das Wachstum 6,2 % betrug.

In Deutschland war die gesamtwirtschaftliche Situation im Jahr 2022 ebenfalls hauptsächlich durch die Folgen des Krieges in der Ukraine gekennzeichnet. Auch hier zeigten sich eine außerordentliche Erhöhung der Energiepreise. Darüber hinaus kam es zu verschärften Material- und Lieferengpässen, massiv steigende Preisen für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie Fachkräftemangel. Die weiterhin andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie, trug zu der schwierigen Gesamtsituation bei. Trotzdem konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zu 2019, d.h. dem Jahr vor dem Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7 % höher.

#### 2. Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft in Deutschland

Im Baugewerbe ist die Wirtschaftsleistung im Jahr 2022 erheblich eingebrochen, nachdem bereits im Vorjahr die Bruttowertschöpfung im Bau aufgrund von steigenden Baukosten und Materialengpässen geringfügig zurückgegangen war. Der Mangel an Materialien und Fachkräften, erhöhte Baukosten und sich verschlechternde Finanzierungsbedingungen führten insbesondere zum Jahresende zu spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Im Jahr 2022 dürften nach Angaben des GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig waren diese im Jahr 2017 gesunken.

### 3. Regionale Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft

Auch auf regionaler Ebene führten die Baupreissteigerung, die Materialknappheit und die eingeschränkte Verfügbarkeit von Handwerkern zu Verteuerungen und Verzögerungen von Baumaßnahmen. Die Situation, insbesondere die Verfügbarkeit von Handwerkern wurde in Lippstadt zusätzlich noch durch den Tornado am 20.05.2022 verschärft. Durch den Tornado wurden zahlreiche Gebäude beschädigt, so dass eine Vielzahl an Reparaturen notwendig wurde. Von unserem Immobilienbestand waren insbesondere Gebäude im Bereich „Am Stadtpark“, „Am Weinberg“, „Preußenstraße“ sowie „Möllerstraße“ betroffen.

Der regionale Wohnungsmarkt zeigte sich auch im Geschäftsjahr 2022 weiterhin angespannt. Ausschlaggebend dafür war neben der Verzögerung der Fertigstellung von Neubauten vor allem auch die erhöhte Anzahl von Flüchtlingen. Durch den Zuzug von Flüchtlingen kam es zu einem zusätzlichen Druck auf den Wohnungsmarkt, insbesondere im günstigem Preissegment. Freie Wohnungen konnten aufgrund dessen in der Regel zeitnah wieder vermietet werden.

### 4. Regionale Rahmenbedingungen

Die Städte und Gemeinden, in denen die Bau- und Wohnungsgenossenschaft ihren Wohnungsbestand hat, unterscheiden sich in Ihrer jeweiligen Entwicklung sowie Größe und Veränderung der Einwohnerzahlen.

	31.12.2019 (in Personen)	31.12.2020 (in Personen)	31.12.2021 (in Personen)	31.12.2022 (in Personen)
Lippstadt	72.143	72.119	72.305	73.171
Erwitte	16.689	16.739	16.689	16.947
Anröchte	11.037	10.976	10.944	11.094
Warstein	23.791	26.884	25.539	25.882
Rüthen	10.981	10.731	10.633	10.925
Geseke	22.074	22.031	21.938	22.242

### 5. Bestandsbewirtschaftung

Die Anzahl der Wohnungen und der anderen bewirtschafteten Einheiten hat sich am Jahresende 2022 gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Im Einzelnen setzt sich der Bestand am 31.12.2022 wie folgt zusammen:

	Wohnungen	Garagen / Einstellplätze	gewerblich ge- nutzte Einheiten	Häuser
Bestand am 31.12.2022	1.334	216	3	269

Die Verteilung des Bestandes am 31.12.2022 auf die Städte und Gemeinden zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen / Einstellplätze	gewerbliche Einheiten	Häuser
Lippstadt	1.006	172	3	201
Warstein	137	31	-	26
Erwitte	31	6	-	7
Anröchte	14	-	-	3
Geseke	98	3	-	21
Rüthen	48	4	-	11

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2022 insgesamt 40 öffentlich geförderte Wohnungen. Davon liegen 30 Wohnungen in Lippstadt und 10 Wohnungen in Geseke.

## 6. Bautätigkeit

Die im November 2021 begonnene Errichtung eines freifinanzierten Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten auf einem unbebauten Grundstück der Genossenschaft an der Wolfskammer in Warstein wurde im Jahr 2022 planmäßig fortgesetzt. Von den veranschlagten Baukosten in Höhe von 1,80 Mio. € wurden bis zum 31.12.2022 insgesamt 1,37 Mio. € inklusive Grundstück investiert. Das Objekt ist sowohl durch Fremdmittel, insbesondere ein KfW-Darlehen, als auch durch Eigenmittel finanziert. Die Vermietung der Wohnungen erfolgte ab dem 01.03.2023. Für das Jahr 2023 ist der Baubeginn für ein öffentlich gefördertes Mehrfamilienhaus mit 7 Wohnungen auf dem Grundstück Breitenbachstraße 8 in Lippstadt sowie für ein öffentlich gefördertes Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen auf dem Grundstück Unterm Haane 42a in Warstein geplant. Das Investitionsvolumen für die beiden Neubaumaßnahmen wird inklusive Grundstück auf insgesamt rd. 5,2 Mio. € geschätzt.

## 7. Modernisierung / Instandhaltung

Für Modernisierung und Instandhaltungen sind im Jahr 2022 insgesamt 3.636,9 T€ investiert worden. Die Investitionen erhöhten sich damit gegenüber dem Vorjahr um 1.136,8 T€. Die Maßnahmen umfassten insbesondere Arbeiten an den Objekten „Am Böbbing 33,35“, „Am Böbbing 37,39“ und „Rixbecker Str. 47-47b“ in Lippstadt, den Anbau von Balkonen an den Objekten „Benderstr. 1,3,5 und 7“ und „Harringhuser Str. 48“ in Rüthen sowie Wohnungsmodernisierungen nach Wohnungswechseln.

## 8. Vermietung

Am 31.12.2022 standen 35 Wohnungen leer. Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen zum Jahresende hat sich damit um 8 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr verringert. Weiterhin resultiert der Leerstand überwiegend aus umfangreichen Wohnungsmodernisierungen und dem strategischen Leerstand im Zuge der umfangreichen Modernisierung der Häuser Oststraße 23-23c und Rixbecker Str. 47-47c in Lippstadt.

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

	Wohnungen
Strategiebedingt	18
Maßnahmenbedingt	12
Vermietungsbedingt	5

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgten 129 Wohnungskündigungen. Die Anzahl der Kündigungen hat sich damit im Vergleich zu den 118 Wohnungskündigungen des Vorjahres geringfügig erhöht. Die Kündigungen erfolgten im Wesentlichen aus mieterbedingten Gründen (u.a. Umzug in ein Pflegeheim, Tod der Mietpartei, Wechsel der Arbeitsstelle, Zusammenzug etc.).

Die Erlösschmälerungen lagen im Jahr 2022 bei 183,9 T€ gegenüber 171,8 T€ im Vorjahr. Erhebliche Mietrückstände oder Mietausfälle durch die Corona-Pandemie sind nicht aufgetreten.

Je Quadratmeter Wohnfläche lagen die Nettokaltmieten zum Jahresende 2022 durchschnittlich bei 5,20 €/m<sup>2</sup>. Die kalten Betriebskosten beliefen sich durchschnittlich auf 1,34 €/m<sup>2</sup>.

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

	2022 (in €/m <sup>2</sup> )	2021 (in €/m <sup>2</sup> )	2020 (in €/m <sup>2</sup> )
Nettokaltmiete	5,20	5,06	4,99
Kalte Betriebskosten	1,34	1,26	1,24

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

## 9. Betreuungstätigkeit für Dritte

Die Genossenschaft verwaltet eine Wohnungseigentümergeinschaft mit 8 Wohnungen an der Reichenbacher Straße 11 b in Lippstadt sowie eine Wohneigentümergeinschaft mit 4 Wohnungen an der St.-Hedwig-Str. 37 in Wadersloh. Darüber hinaus wurde mit Wirkung ab dem 01.04.2022 die Fremdverwaltung von 5 Wohnungen an der Hörster Str. 156 in Lippstadt übernommen.

## 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:

	2022 (in T€)	2021 (in T€)	Veränderung (in T€)
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderungen)	6.466,7	6.334,4	132,3
Betreuung und andere Lieferungen und Leistungen	12,2	10,8	1,4
Aktivierete Eigenleistungen	50,5	38,5	12,0
<i>Gesamtleistungen</i>	<i>6.529,4</i>	<i>6.383,7</i>	<i>145,7</i>
Sonstige betriebliche Erträge	149,0	163,6	-14,6
<b>Betriebsleistung</b>	<b>6.678,4</b>	<b>6.547,3</b>	<b>131,1</b>
Aufwendungen für die Hausbewirt- schaftung	-3.625,5	-3.652,7	27,2
Personalaufwand	-1.070,5	-986,6	-83,9
Abschreibungen (planmäßig)	-740,5	-692,5	-48,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-506,5	-502,6	-3,9
Abschreibung auf Finanzanlagen	0,0	0,0	0,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-100,2	-68,7	-31,5
Steuern	-131,6	-131,1	-0,5
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>-6.174,8</b>	<b>-6.034,2</b>	<b>-140,6</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>503,6</b>	<b>513,1</b>	<b>-9,5</b>
Zinsen und ähnliche Erträge	4,3	2,9	1,4
Erträge aus Ausleihungen des Finanzan- lagevermögens	4,8	5,0	-0,2
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>512,7</b>	<b>521,0</b>	<b>-8,3</b>

Zu dem Jahresergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2022 (in T€)	2021 (in T€)	Veränderung (in T€)
Hausbewirtschaftung	508,8	644,1	-135,3
Sonstiger Geschäftsbereich	8,6	9,0	-0,4
Betreuungstätigkeit	0,1	-0,6	0,7
Finanzbereich	-13,9	-1,6	-12,3
Neutraler Geschäftsbereich	13,2	-126,0	139,2
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>516,8</b>	<b>524,9</b>	<b>-8,1</b>
Ertragssteuern	-4,1	-3,9	-0,2
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>512,7</b>	<b>521,0</b>	<b>-8,3</b>

Der Jahresüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahr um 8,3 T€ auf 512,7 T€ vermindert. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus einer Minderung des Ergebnisses im Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung in Folge höherer Instandhaltungsausgaben.

## 2. Vermögenslage

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

	2022 (in T€)	%	2021 (in T€)	%	Veränderung (in T€)
<b>Vermögensstruktur</b>					
<i>Anlagevermögen</i>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sachanlagen	20.797,5	76,5	18.661,0	75,7	+2.136,5
Finanzanlagen	198,3	0,7	194,3	0,8	+4,0
<i>Umlaufvermögen kurzfristig</i>					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.683,7	6,2	1.616,2	6,6	+67,5
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	212,3	0,8	84,6	0,3	+127,7
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	4.300,5	15,8	4.089,9	16,6	+210,6
Bilanzsumme – Gesamtvermögen	27.192,3	100,0	24.646,0	100,0	+2.546,3
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital					
<i>Langfristig</i>					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	579,8	2,1	579,5	2,4	+0,3
Rücklagen	16.982,1	62,5	16.484,1	66,9	+498,0
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	429,5	1,6	437,6	1,8	-8,1

Geschäftsbericht 2022

<i>Kurzfristig</i>					
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und Dividende	56,8	0,2	51,7	0,2	+5,1
Fremdkapital					
<i>Langfristig</i>					
Pensionsrückstellungen	427,0	1,6	428,4	1,7	-1,4
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung	6.202,8	22,8	4.650,5	18,9	+1.552,3
<i>Kurzfristig</i>					
Übrige Rückstellungen	85,3	0,3	83,4	0,3	+1,9
Erhaltene Anzahlungen	1.893,0	7,0	1.666,6	6,8	+226,4
Übrige Verbindlichkeiten	536,0	1,9	264,2	1,1	+271,8
Bilanzsumme – Gesamtkapital	27.192,3	100,0	24.646,0	100,0	+2.546,3

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.546,3 T€ auf 27.192,3 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Zugängen in Höhe von 2.877,0 T€ planmäßige Abschreibungen in Höhe von 740,5 T€ gegenüber.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich mit 197,8 T€ um Wertpapiere.

Unter den unfertigen Leistungen mit 1.658,7 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 490,2 T€ auf 17.991,4 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote zum 31.12.2022 auf 66,2 %. Am Ende des Vorjahres lag sie bei 71,2 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung liegen bei 6.202,8 T€. Sie erhöhten sich damit um 1.552,3 T€ gegenüber dem Vorjahr. Die Veränderung ist durch Valutierung von Darlehen in Höhe von 1.780,0 T€ gemindert um die planmäßigen Tilgungen in Höhe von 227,7 T€ bedingt.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 419,1 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

### 3. Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2022 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2022 (in T€)	2021 (in T€)	Veränderung (in T€)
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	20.995,8	18.855,2	+2.140,6
Finanzierungsmittel	24.644,4	22.603,5	+2.040,9
<b>Überdeckung</b>	<b>3.648,6</b>	<b>3.748,3</b>	<b>-99,7</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand Flüssige Mittel und Bauspar- guthaben	4.300,5	4.089,9	+210,6
Übrige kurzfristig realisier- bare Vermögensgegen- stände	1.895,9	1.700,8	+195,1
Kurzfristige Verpflichtungen	2.547,8	2.042,4	505,4
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>3.648,6</b>	<b>3.748,3</b>	<b>-99,7</b>

Die in der Bilanz zum 31.12.2022 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Die Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2022 gegeben.

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

	2022 (in T€)	2021 (in T€)
Jahresüberschuss	512,7	521,0
Abschreibung/ Zuschreibung auf Gegen- stände des Anlagevermögens	740,4	692,3
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-1,3	-11,0
<b>= Cashflow</b>	<b>1.251,8</b>	<b>1.202,3</b>
Gewinn(-)/Verlust aus dem Abgang von Ge- genständen des Anlagevermögens	0,0	0,0
Zunahme(-)/Abnahme sonstiger Aktiva	-195,1	-175,9
Zunahme/Abnahme(-) sonstiger Passiva	505,4	-279,6
<b>= Cashflow auslaufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.562,1</b>	<b>746,8</b>

Geschäftsbericht 2022

Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	0,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-2.880,9	-1.609,4
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.880,9</b>	<b>-1.609,4</b>
Einzahlungen aus Valutierung von Darlehn	1.780,0	876,4
Veränderung der Geschäftsguthaben	0,3	5,4
Planmäßige Tilgungen	-227,7	-326,3
Darlehnsrückzahlungen	0,0	0,0
Auszahlungen für Dividenden	-23,2	-23,5
<b>= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.529,4</b>	<b>532,0</b>
<b>= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>210,6</b>	<b>-330,7</b>
+ Finanzmittelbestand am 01.01.	4.089,9	4.420,6
= Finanzmittelbestand am 31.12.	4.300,5	4.089,9

**4. Finanzielle Leistungsindikatoren**

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

	in	2022	2021	2020
Eigenkapitalquote	%	66,2	71,2	71,4
Eigenkapitalrentabilität	%	1,9	3,0	5,9
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,3	2,4	4,5
Cashflow	T€	1.251,8	1.202,3	1.644,3
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag	€ p.m./m <sup>2</sup>	5,20	5,06	4,99
Durchschnittliche Instandhaltungskosten (Fremdkosten)	€ p.a./m <sup>2</sup>	26,22	27,18	22,25
Durchschnittliche Verwaltungskosten	€ p.a./WE	655,41	581,30	603,20
Fluktuationsquote	%	9,7	8,8	8,9
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	2,6	3,2	3,4

### III. Risikobericht

#### 1. Risikomanagement

Das aktuelle Risikomanagementsystem der Genossenschaft wurde im Jahr 2021 zusammen mit der VdW Treuhand GmbH eingerichtet und ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Bestehen der Genossenschaft zu gewährleisten. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten, beobachtet und bewertet. Die Beobachtungsbereiche umfassen allem die Risikoarten Liquidität, Markt, Recht, Bestand, Compliance und IKS.

Des Weiteren sind im Organisationshandbuch verschiedene Überwachungspflichten definiert, die sich insbesondere aus Verkehrssicherungs- und Unterweisungspflichten ergeben. Einbezogen sind hier u. a. regelmäßige Baumkontrollen, Unterweisungen der Mitarbeitenden in den Bereichen Arbeitssicherheit, Brandschutz und Erste Hilfe sowie Datenschutzschulungen.

Darüber hinaus berichtet der Vorstand vierteljährig im Rahmen gemeinsamer Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat an den Aufsichtsrat. Gegenstand der Berichte sind u.a. die gegenwärtige und mehrjährige Finanz-, Investitions- und Personalplanung.

#### 2. Risikoanalyse

Bestimmend für die kurz- und mittelfristige Risikobetrachtung war Anfang 2022 noch die Corona-Pandemie, die sich auch auf unsere Geschäftsabläufe und Geschäftsvorfälle ausgewirkt hat. Die Betrachtungsweise änderte sich im Februar 2022 mit dem Beginn des Ukraine-Kriegs, der gegenwärtig noch andauert. Der Krieg hat in Europa sowohl eine Flüchtlingswelle als auch erhebliche Schwierigkeiten im Bereich der Energieversorgung und -beschaffung ausgelöst. Eine hohe Inflation, getrieben durch die Energiepreise, Materialknappheit und Unterbrechung von Lieferketten, hat sich zu Ende 2022 ergeben. Die Inflation ist im ersten Quartal des Jahres 2023 gesunken, wobei sie noch erheblich über den Werten vor dem Ukraine-Krieg liegt.

Auf die Ertrags- und Liquiditätslage unserer Genossenschaft hatten im Jahr 2022 sowohl die Pandemie als auch der Krieg keine erheblichen Auswirkungen. Die Dynamik der Entwicklungen unter Berücksichtigung des Krieges in der Ukraine und der sich daraus ergebenden politischen Entscheidungen in Deutschland macht es aber schwierig, die zukünftigen Risiken einzuschätzen. Zu nennen sind vor allem die Risiken aus der Entwicklung von Inflation, Baukosten, Energiekosten sowie -versorgung. Auch wenn sich die Baukosten Anfang 2023 stabil zeigten, die Energiekosten leicht rückläufig waren und die Energieversorgung gesichert war, bleibt abzuwarten, inwieweit diese Tendenz von Dauer ist. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich selbst bei einer negativen Änderung dieser Entwicklung keine erheblichen Risiken für unsere Genossenschaft ergeben werden.

Darüber hinaus zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken ab. Vielmehr sind durch die aktive Betreuung des Wohnungsbestandes in Form unserer umfangreichen Modernisierungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bis hin zur nachhaltigen Pflege der Bestandsmietparteien langfristige Mietverhältnisse zu erwarten. Ferner ist anzunehmen, dass eine erhöhte Nachfrage nach unseren Wohnungen auch weiterhin bestehend bleibt. Dies ergibt sich neben dem guten Zustand unserer Wohnungen auch aus einer zusätzlichen Nachfrage in Folge der Zuwanderung von Flüchtlingen.

Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen zwar vorhanden, wird in seiner Gesamtheit jedoch als gering erachtet. Bei den Neuvermietungen erfolgt zur Vermeidung des Risikos von erheblichen Mietausfällen im Rahmen der datenschutzrechtlichen Vorgaben eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mietparteien. Zudem sichert unser Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und wirkt zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegen.

Ein geringeres Risiko wird im Bereich der Darlehensverzinsung gesehen. Allerdings sind die Zinsen auf dem Kapitalmarkt gegenüber Anfang 2022 gestiegen. Dies könnte Auswirkungen auf zukünftige Finanzierungen haben. Mit der guten Eigenkapitalquote wird die Voraussetzung geschaffen, dass weiterhin Impulse im Bereich von Modernisierungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen losgelöst von einer Fremdfinanzierung gesetzt werden können. Die Investitionen werden sorgsam im Hinblick auf energische Auswirkungen vorgenommen, wobei die Ergebnisse der Zusammenarbeit mit der IWB zu Erstellung eines Klimapfades eine entsprechende Berücksichtigung finden. Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements unserer Genossenschaft beobachtet. Gegebenenfalls werden zur Vermeidung von Risiken rechtzeitig Prolongationen im Voraus abgeschlossen.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist unsere Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen und nur geringer Forderungsausfälle nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die Dauernutzungsverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht. Das aktuelle Mietpreisniveau unserer Genossenschaft bietet unter Berücksichtigung des jeweils aktuellen Mietspiegels vielmehr an sämtlichen Standorten kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten. Höhere Mieten können zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit nicht ausgeschlossen werden.

In der politischen Diskussion werden immer wieder Stimmen laut, welche fordern, die Umlagefähigkeit der Grundsteuer abzuschaffen. Diese Diskussion gilt es zu beobachten. In 2022 fielen rund 125,7 T€ Grundsteuer an. Ein Wegfall der Umlagefähigkeit hätte für unsere Genossenschaft das Risiko von kurz- bis mittelfristig andauernden negativen wirtschaftlichen Auswirkungen. Weitere steigende Anforderungen des Gesetzgebers an die Wohnungswirtschaft im Rahmen des Klimaschutzes und der CO<sup>2</sup>-Neutralität werden erhebliche Investitionen nach

sich ziehen. Dies gilt insbesondere für die derzeit diskutierte Austauschpflicht von Heizungen auf Basis von fossilen Brennstoffen.

Im Bereich des Personals sind keine Risiken, die sich aufgrund von Altersstruktur und fehlender Neubesetzung ergeben könnten, ersichtlich. Unsere Genossenschaft hat in den letzten Jahren regelmäßig kaufmännische Mitarbeitende ausgebildet und setzt dies auch in den kommenden Jahren fort. Lediglich die Besetzung einer Stelle im technischen Bereich gestaltet sich etwas schwieriger und langwieriger. Dies betrifft jedoch nicht nur unsere Genossenschaft, sondern ist vielmehr ein Problem, das sich durch die gesamte Bau- und Wohnungswirtschaft zieht.

Durch das Unternehmen nicht beeinflussbar sind wirtschaftliche, infrastrukturelle, arbeitspolitische, soziologische und demographische Entwicklungen, die sich mittelbar auf den Wohnungsmarkt auswirken können.

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

#### **IV. Chancen der künftigen Entwicklung**

Deutschland steht vor großen Herausforderungen, die sich zum einen aus einer Notwendigkeit und zum anderen aus politischen Zielsetzungen ergeben. Allen voran sind dies der Klimawandel und die Digitalisierung. Auch in der Wohnungswirtschaft müssen und wollen die Unternehmen einen größtmöglichen Beitrag zur Bewältigung der Herausforderungen leisten. Dabei steht für unsere Genossenschaft gleichfalls das Wohl unserer Mietparteien an vorderster Stelle.

Der energetische Umbau von Wohngebäuden, insbesondere auch im Hinblick auf die Heizungsanlagen, stellt unsere Genossenschaft vor große Herausforderungen, sowohl in finanzieller Hinsicht als auch angesichts begrenzter Kapazitäten im Bauhandwerk. Zugleich ist auch der Bürokratieapparat im Zuge der aktuellen Entwicklungen gewachsen und stellt eine Belastung für unsere Verwaltung dar.

Für unsere Genossenschaft bestehen aufgrund der aktuellen Marktentwicklung und unserer Liquiditätsstruktur weiterhin gute Perspektiven, wenngleich an der ein oder anderen Stelle die bisherigen langfristigen Strategien und Planungen angepasst werden müssen. Die umfangreichen energetischen Sanierungen in den letzten Jahren haben aber bereits einen Teil der notwendigen Maßnahmen vorweggenommen, so dass unsere Genossenschaft ein besonderes Augenmerk unter anderem auf die Änderungen von Heizungsanlagen richten kann.

Durch die geplanten Investitionen in öffentlich geförderte Neubauten wird sich unsere Genossenschaft als ein Wohnungsunternehmen mit einem sozialen Hintergrund weiter positiv darstellen und positionieren. Im Gegensatz zu den aktuellen wohnungsbaupolitischen Vorgaben war und ist der Bereich Wohnen grundsätzlich konstant. Es ist daher davon auszugehen, dass

sich die regionale Wohnungsnachfrage nicht abrupt ändern wird. Dementsprechend kann unsere Genossenschaft die erfolgreiche Geschäftspolitik der letzten Jahre fortführen und ausbauen.

#### V. Prognosebericht

Für unsere Genossenschaft bestehen mehrjährige Planungen. Der Maßnahmenplan sieht für das Jahr 2023 u.a. Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten an den Häusern „Am Böbbing 37/39“, „Rixbecker Str. 47-47c“ und „Oststraße 23-23c“ in Lippstadt, „Rosenstraße 22/23“ in Eickelborn sowie „Ehringhauser Str. 25/27“ in Geseke vor. Darüber hinaus ist geplant mit der öffentlich geförderten Bebauung von zwei Grundstücken in Warstein und Lippstadt zu beginnen. Die im Jahr 2021 begonnene Neubaumaßnahme an der Wolfskammer in Warstein wurde im Jahr 2023 abgeschlossen.

Entsprechend dem mehrjährigen Wirtschaftsplan wird für das Geschäftsjahr 2023 ein Jahresüberschuss in Höhe von rd. 500,0 T€ erwartet, der sich hauptsächlich durch Umsatzerlöse aus unserem „Kerngeschäft“ der Hausbewirtschaftung ergibt.

Unter Zugrundelegung der bisherigen Planzahlen gehen wir in den kommenden Jahren bis 2025 von einem Jahresüberschuss zwischen 450,0 und 500,0 T€ aus.

#### VI. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresabschluss festzustellen und den Bilanzgewinn des Jahres 2022 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4%	23.158,36 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	429.504,25 €
Bilanzgewinn	452.662,61 €

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

Lippstadt, 30. Mai 2023

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

Dipl.-Ing. Architektin Ulrike Bußmann

**Vorstand**

**Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG**

## **Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2022 die ihm übertragenen Aufgaben nach Gesetz und Satzung pflichtgemäß wahrgenommen, die Tätigkeit des Vorstandes überwacht und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat dazu umfassend und frühzeitig in schriftlicher und mündlicher Form über die wesentlichen Geschäftsvorfälle, die Bauinvestitionen, die Unternehmensplanung und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens informiert.

Insgesamt haben im Geschäftsjahr 2022 vier gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand stattgefunden. Die erforderlichen Beschlüsse wurden nach eingehender Erörterung und Beratung gefasst.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 fand von November 2022 bis Januar 2023 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. in Düsseldorf statt. Gemäß den Feststellungen des Verbandes ist die Geschäftsführung ordnungsgemäß. Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft ist gewährleistet. Das Ergebnis der Prüfung wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 27. April 2023 zusammen mit dem Verbandsprüfer erörtert.

Der vorliegende Jahresabschluss 2022 sowie der Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Nach den Feststellungen des Aufsichtsrates sind keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss und den Bericht des Vorstandes zu erheben. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2022 schließt sich der Aufsichtsrat an. Der Mitgliederversammlung empfiehlt der Aufsichtsrat, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 festzustellen und der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen. Weiterhin schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor, dem Vorstand die Entlastung zu erteilen.

Die Prüfung des Geschäftsjahres 2022 erfolgt durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. und wird voraussichtlich im IV. Quartal 2023 stattfinden.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitenden für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete erfolgreiche und zukunftsorientierte Arbeit.

Lippstadt, 30. Mai 2023

Roland Brehler

**Vorsitzender des Aufsichtsrates**  
**Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG**

## **Jahresabschluss 2022**

**I. Bilanz zum 31. Dezember 2022**

AKTIVA	31. Dezember 2022		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		0,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.204.775,89		17.287.284,89
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.477,01		9.477,01
3. Grundstücke ohne Bauten	869.876,23		740.583,13
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	80.322,34		80.322,34
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	101.412,00		146.926,00
6. Anlagen im Bau	1.366.023,72		366.375,53
7. Bauvorbereitungskosten	165.592,32		20.896,98
8. Geleistete Anzahlungen	0,00		9.087,94
		20.797.479,51	18.660.953,82
III. Finanzanlagen			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	197.783,80		193.692,12
2. Andere Finanzanlagen	550,00		550,00
		198.333,80	194.242,12
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		20.995.813,31	18.855.195,94
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.658.734,74		1.598.559,53
2. Andere Vorräte	24.960,00		17.661,89
		1.683.694,74	1.616.221,42
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	26.656,46		16.388,24
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.059,85		354,83
3. Sonstige Vermögensgegenstände	182.511,59		67.864,64
		212.227,90	84.607,71
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.386.385,22		3.253.714,23
2. Bausparguthaben	914.153,66		836.217,92
		4.300.538,88	4.089.932,15
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		6.196.461,52	5.790.761,28
<b>Bilanzsumme</b>		27.192.274,83	24.645.957,22

Geschäftsbericht 2022

PASSIVA	31. Dezember 2022		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	33.600,00		28.200,00
2. der verbleibenden Mitglieder	579.834,34		579.558,94
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2022: 3.365,66 € / 2021: 1.541,06 €		613.434,34	607.758,94
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2022: 60.000,00 € / 2021: 60.000,00 €	1.754.000,00		1.694.000,00
2. Bauerneneruerungsrücklage	2.351.942,65		2.351.942,65
3. Andere Ergebnismrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2022: 0,00 € / 2021: 0,00 € davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 2022: 437.978,55 € / 2021: 371.642,14 €	12.876.098,70	16.982.041,35	12.438.120,15 16.484.062,80
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	512.662,61		521.004,91
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-60.000,00		-60.000,00
		452.662,61	461.004,91
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>18.048.138,30</b>	<b>17.552.826,65</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	427.037,00		428.362,00
2. Sonstige Rückstellungen	85.260,00		83.443,00
		512.297,00	511.805,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.202.818,20		4.650.525,68
2. Erhaltene Anzahlungen	1.893.047,13		1.666.615,46
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.559,15		25.040,12
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		482,49
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	419.055,09		235.312,83
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 2022: 700,15 € / 2021: 0,00 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2022: 10.161,15 € / 2021: 0,00 €	89.359,96		3.348,99
		8.631.839,53	6.581.325,57
<b>Bilanzsumme</b>		<b>27.192.274,83</b>	<b>24.645.957,22</b>

**II. Gewinn- und Verlustrechnung**  
für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr 2022		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.414.029,31		6.167.144,02
b) aus Betreuungstätigkeit	3.685,00		1.817,69
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>8.553,05</u>		<u>8.960,63</u>
		6.426.267,36	6.177.922,34
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		52.675,21	167.235,13
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		50.460,00	38.525,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		149.006,12	163.619,70
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen - Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>3.625.487,66</u>	<u>3.652.674,26</u>
<b>6. Rohergebnis</b>		3.052.921,03	2.894.627,91
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	826.542,05		753.854,26
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>243.970,74</u>		<u>232.723,56</u>
davon für Altersversorgung: 2022: 51.149,30 € / 2021: 23.664,64 €		1.070.512,79	986.577,82
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		740.456,02	692.546,12
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		506.530,56	502.647,19
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		4.831,91	4.997,07
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.300,02	2.865,22
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: 2022: 6.863,34 € / 2021: 9.652,00 €		100.238,59	68.659,35
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>4.108,29</u>	<u>3.834,08</u>
15. Ergebnis nach Steuern		640.206,71	648.225,64
16. Sonstige Steuern		<u>127.544,10</u>	<u>127.220,73</u>
<b>17. Jahresüberschuss</b>		512.662,61	521.004,91
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		60.000,00	60.000,00
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<u><u>452.662,61</u></u>	<u><u>461.004,91</u></u>

## Teil E

### Anhang zum Jahresabschluss 2022

#### 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 Neubaubesitz 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 um Bilanzstichtag angesetzt.

## 4. Umlaufvermögen

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten ausgewiesen. Sie sind unter Berücksichtigung eines Bewertungsabschlages von 42,0 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 20,9 T€ bilanziert.

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

## 5. Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden entsprechend § 249 HGB gebildet. In den sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen für die gesetzliche Prüfung (51,0 T€), die Urlaubsrückstände (20,8 T€), den VBG-Beitrag (7,5 T€) und den Jahresabschluss (6,0 T€) enthalten.

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgt nach dem anerkannten Anwartschaftsbarwertverfahren. Bei der Bewertung wird gemäß einem versicherungsmathematischen Gutachten ein Rententrend von 1,50 % p.a. berücksichtigt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde gelegt. Die Rückstellungen werden mit einem Rechnungszinssatz von 1,78 % abgezinst und eine Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen. Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB zum 31.12.2022 beträgt 10,2 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.

## 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 01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Zuschreibungen €	Umbuchungen +/- €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2022 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	10.627,89	0,00	0,00			-10.627,89	0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	52.639.893,53	1.595.310,82	0,00		0,00	-36.030.428,46	18.204.775,89	677.819,82
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	508.560,97	0,00	0,00			-499.083,96	9.477,01	0,00
Grundstücke ohne Bauten	740.583,13	120.000,00	0,00		9.293,10 0,00	0,00	869.876,23	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	80.322,34	0,00	0,00			0,00	80.322,34	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	553.714,71	17.122,20	0,00			-469.424,91	101.412,00	62.636,20
Anlagen im Bau	366.375,53	999.648,19	0,00		0,00 0,00	0,00	1.366.023,72	0,00
Bauvorbereitungskosten	20.896,98	144.695,34	0,00		0,00		165.592,32	0,00
Geleistete Anzahlungen	9.087,94	205,16	0,00		-9.293,10	0,00	0,00	0,00
	54.919.435,13	2.876.981,71	0,00		9.293,10 -9.293,10	-36.998.937,33	20.797.479,51	740.456,02
<b>Finanzanlagen</b>								
Wertpapiere des Anlagevermögens	197.900,93	4.025,91	0,00	65,77		-4.143,04	197.783,80	0,00
Andere Finanzanlagen	550,00	0,00	0,00			0,00	550,00	0,00
	198.450,93	4.025,91	0,00	65,77		-4.143,04	198.333,80	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>55.128.513,95</b>	<b>2.881.007,62</b>	<b>0,00</b>	<b>65,77</b>	<b>9.293,10 -9.293,10</b>	<b>-37.013.708,26</b>	<b>20.995.813,31</b>	<b>740.456,02</b>

#### 2. Unfertige Leistungen

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind 1.658,7 T€ (im Vorjahr: 1.598,6 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

#### 3. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

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

#### 4. Fristigkeiten von Forderungen

Die Fristigkeit von Forderungen ergibt sich am 31.12.2022 wie folgt:

	2022		2021	
	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €
Forderungen aus Vermietung	26.656,46	0,00	16.388,24	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.059,85	0,00	354,83	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	182.511,59	0,00	67.864,64	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>212.227,90</b>	<b>0,00</b>	<b>84.607,71</b>	<b>0,00</b>

#### 5. Entwicklung der Rückstellungen

Folgende Entwicklung der Rückstellungen hat sich ergeben:

	Bilanzwert	Zuführung	Entnahme /	Bilanzwert
	01.01.2022 €	2022 €	Auflösung 2022 €	31.12.2022 €
Pensionsrückstellung bewertet nach § 253 Abs. 2 n. F. HGB	428.362,00	39.194,44	40.519,44	427.037,00
Sonstige Rückstellungen (gesetzliche Prüfung, Jahresabschluss, Urlaubsrückstände und VBG)	83.443,00	60.260,00	58.443,00	85.260,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>511.805,00</b>	<b>99.454,44</b>	<b>98.962,44</b>	<b>512.297,00</b>

## 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	6.202.818,20 (4.650.525,68)	227.269,02 (238.654,70)	5.975.549,18 (4.411.870,98)	1.093.423,81 (619.630,70)	4.882.125,37 (3.792.240,28)	6.202.818,20 GPR (4.650.525,68) GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.893.047,13 (1.666.615,46)	1.893.047,13 (1.666.615,46)				
aus Vermietung	27.559,15 (25.040,12)	27.559,15 (25.040,12)				
aus Betreuungstätigkeit	0,00 (482,49)	0,00 (482,49)				
aus Lieferungen und Leistungen	419.055,09 (235.312,83)	419.055,09 (235.312,83)				
Sonstige	89.359,96 (3.348,99)	89.359,96 (3.348,99)				
Gesamtbetrag	8.631.839,53 (6.581.325,57)	2.656.290,35 (2.169.454,59)	5.975.549,18 (4.411.870,98)	1.093.423,81 (619.630,70)	4.882.125,37 (3.792.240,28)	6.202.818,20 GPR (4.650.525,68) 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. 133.511,39 € Erlösschmälerungen)	4.823.375,04 €
	Umlagen und Gebühren	
	(abzügl. 50.371,39 € Erlösschmälerungen)	<u>1.590.654,27 €</u>
		<u><u>6.414.029,31 €</u></u>
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	Verwaltung ETW Reichenbacher Straße	695,00 €
	Verwaltung ETW St.-Hedwig-Straße	1.490,00 €
	VerwaltungFV Hörster Straße	<u>1.500,00 €</u>
		<u><u>3.685,00 €</u></u>
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	Einspeisung aus BHKW u.a.	254,09 €
	Erbbauzinsen	<u>8.298,96 €</u>
		<u><u>8.553,05 €</u></u>

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

- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	5.179,23 €
'- Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	7.500,00 €
- Ausbuchung von Verbindlichkeiten	7.924,91 €
- Erstattung von Krankenkassen /Lohnfortzahlung	19.180,82 €
- Erstattung von Krankenkassen /Umbaumaßn.	14.739,05 €
- Zuwendungen/Zuschüsse	2.125,05 €
- Versicherungsentschädigungen	89.778,29 €
- Eintrittsgelder	1.140,00 €
- alle übrigen	<u>1.438,77 €</u>
	<u><u>149.006,12 €</u></u>

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

<b>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>	- Betriebs- und Heizkosten	1.531.746,94 €
	- Instandhaltungskosten	2.041.610,70 €
	- Erbbauzinsen	41.681,61 €
	- Vertriebskosten Vermietung u. a.	10.448,41 €
		<u>3.625.487,66 €</u>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	- Sächliche Verwaltungskosten des Betriebes	313.497,72 €
	- Sächliche Verwaltungskosten des Unternehmens	127.620,62 €
	- Freiwillige soziale Aufwendungen	19.955,84 €
	- Abschreibungen auf Mietforderungen	24.891,71 €
	- Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	4.485,16 €
	- Zuführung zu Wertberichtigungen	400,00 €
	- Geldbeschaffungskosten	15.439,61 €
	- Kosten f. Löschungen u. a.	239,90 €
		<u>506.530,56 €</u>
<b>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	- aus Wertpapieren	4.809,91 €
	- aus anderen Finanzanlagen	22,00 €
		<u>4.831,91 €</u>
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	- Bausparzinsen	2.956,14 €
	- Festgeldzinsen	1.343,88 €
		<u>4.300,02 €</u>
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	- für Dauerfinanzierungsmittel	92.597,59 €
	- für Pensionsverpflichtungen	7.641,00 €
		<u>100.238,59 €</u>
<b>Sonstige Steuern</b>	- Grundsteuern	125.734,62 €
	- KFZ-Steuern	1.809,48 €
		<u>127.544,10 €</u>

## V. Sonstige Angaben

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für laufende Neubaumaßnahmen an der Wolfskammer in Warstein fallen noch Herstellungskosten in Höhe von rd. 560,0 T€ an. Davon entfällt ein Großteil auf die Außenanlagen.

### Mitgliederanzahl

Die Mitgliederanzahl entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Anzahl der	
	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2022	1.479	1.937
Zugang 2022	125	125
Abgang 2022	118	118
Ende 2022	1.486	1.944

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 275,40 € erhöht und betragen am Ende des Geschäftsjahres 579.834,34 €.

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

### Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer

Im Jahr 2022 waren bei der Genossenschaft neben den Vorstandsmitgliedern durchschnittlich 18 Mitarbeitende (einschließlich geringfügig Beschäftigter) tätig. Am 31.12.2022 verteilte sich das Mitarbeiterteam auf sechs kaufmännische Angestellte (einschließlich drei Teilzeitbeschäftigte), neun gewerbliche Arbeitnehmer, eine kaufmännische Auszubildende und zwei geringfügig beschäftigte Arbeitnehmer.

### 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

Erwin Steins, Lippstadt

Dieter Kellner, Lippstadt

Alfons Strümper, Anröchte

René Tiefert, Warstein

**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 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 512.662,61 € ab. Gemäß §§ 40 Abs. 2, 28 Abs. 1 lit. k) der Satzung und des Aufsichtsratsbeschlusses vom 27. April 2023 wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 60.000,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss festzustellen und den Bilanzgewinn in Höhe von 452.662,61 € wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung einer Dividende von 4 %	23.158,36 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	429.504,25 €
	<u>452.662,61 €</u>

Lippstadt, 30. Mai 2023

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

Dipl.-Ing. Architektin Ulrike Bußmann

**Vorstand**

**Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG**

