GEMEINNÜTZIGER BAUVEREIN GÜTERSLOH eG

Bericht über das Geschäftsjahr 2019

Bauverein Gütersloh

SICHER WOHNEN – EIN LEBEN LANG

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

I. UNTERNEHMENSDATEN S. 04

II. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT S. 05

III. AUF EINEN BLICK S. 05

IV. BERICHT DES VORSTANDES S. 06

V. BERICHT DES AUFSICHTSRATES S. 19

VI. JAHRESABSCHLUSS 2019 S. 21

1. Bilanz zum 31. Dezember 2019
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2019
3. Erläuterungen zum Jahresabschluss – Anhang –

I. UNTERNEHMENSDATEN

Sitz der Genossenschaft	Strengerstraße 12 33330 Gütersloh
Gründung	03. Dezember 1909
Genossenschaftsregister	Nr. 103, Amtsgericht Gütersloh
Prüfungsverband	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Goltsteinstraße 29 40211 Düsseldorf
Mitgliedschaften/Beteiligungen	DZ Bank AG Volksbank Bielefeld-Gütersloh eG Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft in OWL Marketinginitiative der Wohnungsbau-Genossenschaften Deutschland e.V. Bürgerstiftung Gütersloh Deswos e.V.
Geschäftsanteil	160,00 €
Haftungssumme	160,00 €

II. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

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

III. AUF EINEN BLICK

		2019	2018	2017	2016	2015
Bilanzsumme	T €	59.908	59.758	57.738	56.425	50.998
Umsatzerlöse	T €	7.620	7.375	7.174	6.751	6.665
Jahresüberschuss	T €	2.272	1.825	1.828	1.742	1.670
Eigenkapital	T €	35.975	33.938	32.285	30.607	29.086
EK-Quote	%	60,1	56,8	55,9	54,2	57,0
Wohnungsbestand		1.256	1.262	1.258	1.202	1.209
Leerstandsquote	%	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
Mitglieder		1.841	1.881	1.887	1.866	1.910

IV. BERICHT DES VORSTANDES

Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

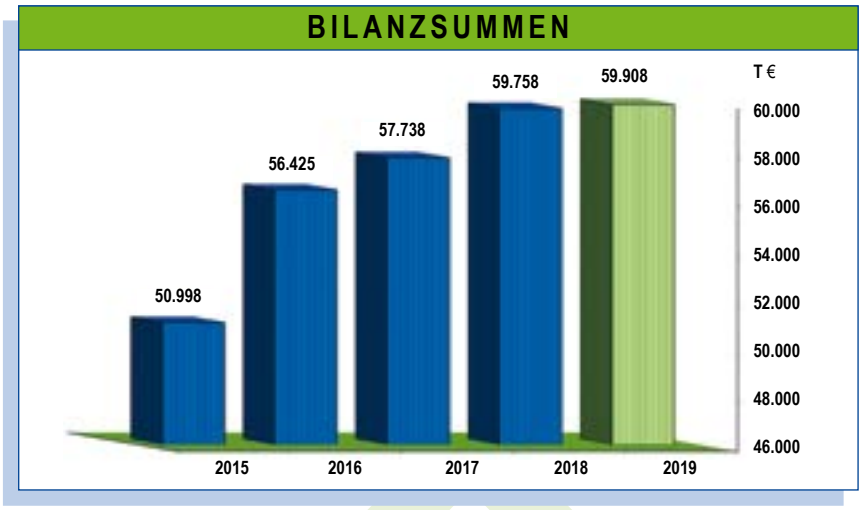
Nach dem Wachstumsrückgang im Jahresverlauf 2018 ist die konjunkturelle Dynamik der Weltwirtschaft auch im Jahr 2019 weiterhin sehr verhalten und das Wachstumstempo des globalen Bruttoinlandsprodukts hat sich spürbar verlangsamt. Diese Entwicklung zeigt sich sowohl in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften als auch in den Schwellenländern. Die anhaltende Unsicherheit im Zuge der fortdauernden Handelskonflikte dürfte hieran einen bedeutenden Anteil haben. Insbesondere der Handelskonflikt zwischen den USA und China hat sich bis September des Jahres weiter zugespitzt. Die gegenseitigen Zollerhöhungen haben nicht nur in den beiden betroffenen Staaten die Wirtschaft belastet, sondern auch insgesamt die Weltwirtschaft in Mitleidenschaft gezogen. Angesichts der schwächeren konjunkturellen Entwicklung sowie gesunkener Inflationsraten ist die sich zwischenzeitlich abzeichnende Phase einer geldpolitischen Straffung vorerst zu einem Ende gekommen. So hat die amerikanische Notenbank im Juli erstmals seit 2009 wieder ihren Leitzins gesenkt.

Im Euro-Raum setzte sich die bereits im Vorjahr zu beobachtende verhaltene konjunkturelle Dynamik im Jahr 2019 fort. Dazu trug insbesondere die schwächere Entwicklung der Investitionen und der Exporte bei. Angesichts der bislang positiven Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt dürften hingegen vom Konsum weiterhin positive Wachstumsimpulse ausgehen. Zudem hat die EZB seine bereits seit Jahren sehr expansive Geldpolitik im September nochmals spürbar gelockert. Die Wachstumsrate des realen BIP im Euro-Raum ist mit 1,2 % deutlich unter dem Vorjahresniveau von 1,9 % geblieben. Bei den Mitgliedstaaten zeigt sich eine heterogene Entwicklung. Während in Deutschland und Italien das Wachstum gegenüber den Vorquartalen deutlich zurückging, ist das Wachstum in Spanien, Frankreich und den Niederlanden weitgehend stabil geblieben. Die Arbeitslosenquote ist im Euro-Raum weiter zurückgegangen, wobei sich der Rückgang allerdings verlangsamt hat.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich gegen Ende des Jahres 2019 in einem Abschwung, der vor allem die Industrie voll erfasst hat. Die schwierige Auftragslage und die pessimistischen Geschäftsaussichten lassen keine schnelle Belebung erwarten. Erhebliche internationale Risiken wie Handelskonflikte und Brexit führen zu einer größeren Zurückhaltung der Unternehmen bei Investition und Beschäftigung. Dagegen erweist sich die Binnenwirtschaft bislang als robust. Die anhaltenden kräftigen Lohnsteigerungen sowie die günstigen Finanzierungsbedingungen stärken die Nachfrage. So dürften von den Bauinvestitionen und vom privaten Konsum weiterhin Wachstumsimpulse ausgehen. Auf dem Arbeitsmarkt gibt es allerdings Anzeichen, dass der Beschäftigungsaufbau an sein vorläufiges Ende kommt. Gleichzeitig dürfte in vielen Bereichen weiterhin ein Fachkräftemangel vorherrschen. Ausgesprochen positiv ist die Lage im Wohnungsbau. Die Bauinvestitionen stiegen im Jahr 2019 um 3,8 % und übertrafen damit deutlich die Wachstumsrate des Vorjahres (2,5 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich überdurchschnittlich und stieg um 4,0 %. Im vergangenen Jahr dürften nach letzten Schätzungen 351.000 Baugenehmigungen erteilt worden sein. Dennoch ist die Bautätigkeit leicht gesunken. Neben verlängerten Planungsverfahren und zunehmenden lokalen Protesten fehlen auch zunehmend die Kapazitäten, um genehmigte Vorhaben zeitnah umzusetzen. So bleibt der Wohnungsmarkt auf einigen Teilmärkten, insbesondere in Ballungsgebieten, deutlich angespannt, während in den östlichen Bundesländern teilweise hohe Leerstandsquoten zu verzeichnen sind.

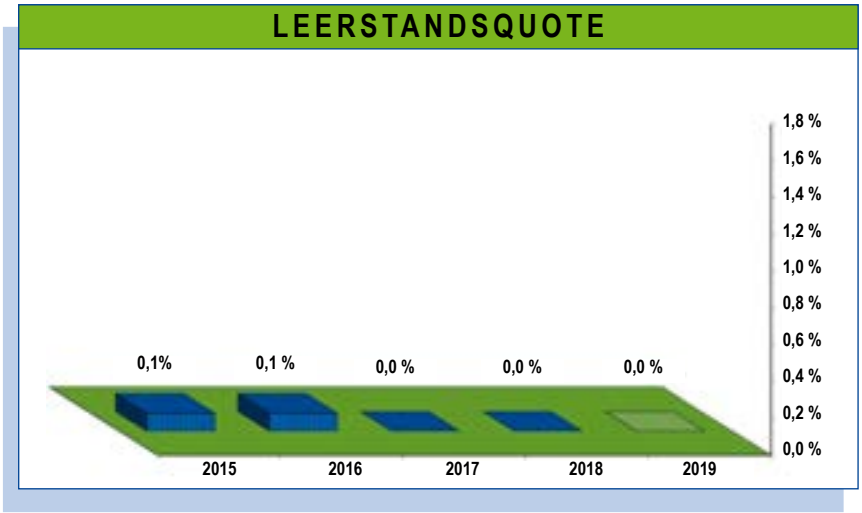
Geschäftsentwicklung

Das Geschäftsjahr 2019 ist für den Bauverein Gütersloh sehr erfolgreich verlaufen. Mangels vorhandener Grundstücke hat sich das Unternehmen auf die energetische Modernisierung des Bestandes konzentriert. Die Bilanzsumme ist dadurch nur moderat von 59,8 Millionen € auf 59,9 Millionen € gestiegen. Ein weiterer Grund für das moderate Wachstum ist auch, dass anstehende Zinsprolongationen zur vorzeitigen Tilgung bestehender Darlehen genutzt wurden. Das gute Vorjahresergebnis von ca. 1.825 T € konnte nochmals deutlich gesteigert werden auf 2.272 T €.

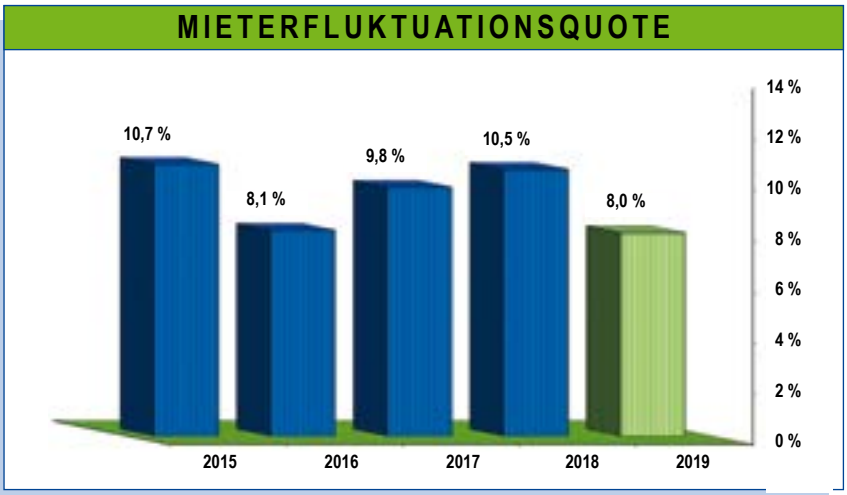


Der regionale Wohnungsmarkt im Raum Gütersloh bleibt angespannt. Die britischen Streitkräfte haben mittlerweile den Standort komplett verlassen. Die Verhandlungen zwischen der Kommune und der BImA zur Übernahme von freiwerdenden Wohnungen haben sich in die Länge gezogen, sodass die ehemaligen Britenwohnungen dem Markt bisher nur partiell zur Verfügung stehen. Anspannungen gibt es nach wie vor bei Sozialwohnungen und seniorengerechten Wohnungen. Da die Ablösung bestehender öffentlicher Darlehen bei Sozialwohnungen immer noch größer ist als die Anzahl von neu erstellten Wohneinheiten, ist die Anzahl bestehender Sozialwohnungen in Gütersloh seit Jahren rückläufig. Aufgrund der hohen Nachfrage nach kleinen und bezahlbaren Wohnungen konnten wir zum Jahresende zum dritten Mal nacheinander eine Leerstandsquote von 0,0 % ausweisen

.



Im vergangenen Geschäftsjahr ist die Fluktuation um ca. 25 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Fluktuationsquote beträgt nunmehr 8,0 %. Häufigste Kündigungsgründe waren der Kauf von Wohneigentum, zu kleine Wohnung, Trennung vom Partner sowie Altersgründe. Insbesondere der Kündigungsgrund aufgrund des Kaufes eigenen Wohnungseigentums, der mittlerweile fast 20 % aller Kündigungen ausmacht, wird wohl wegen der aktuellen Zinssituation noch eine Weile andauern.



Veranstaltungen

Um die Mieterbindung zu festigen, wurden im vergangenen Geschäftsjahr wieder zahlreiche Mieterveranstaltungen durchgeführt. So konnten wir Anfang des Jahres wieder die Mieter ehren, die 2019 50 oder 40 Jahre in einer Bauvereins-Wohnung gelebt haben. Mit Brunhild Fädrich aus dem Südring und Hermann Straub aus der Dresdner Straße gab es wieder zwei Goldjubilare. Die Eheleute Elisabeth und Wilfried Hoferichter wohnen mittlerweile seit 40 Jahren in ihrer Wohnung am Brockweg. In einer Feierstunde wurden den Jubilaren Blumen und Urkunden überreicht.

Anfang 2019 wurde die Sanierung der Siedlung Gneisenaustraße sowie die im Rahmen einer vertikalen Nachverdichtung entstandenen Neubauwohnungen fertiggestellt. Durch den Abriss des Dachgeschosses und die Aufstockung des Gebäudes waren die Bestandsmieter einer erheblichen Belastung während der Bauphase ausgesetzt. Für die gute Kooperation und die Toleranz erhielten die Mieter im Frühjahr 2019 bepflanzte Balkonkästen.

Ebenfalls im Frühjahr beteiligte sich das Unternehmen wieder am „Gütersloher Frühling". In Kooperation mit der Gütersloher Marketing GmbH, der Werbegemeinschaft und den örtlichen Gartenbaufirmen entstehen für einen begrenzten Zeitraum idyllische Garten- und Parklandschaften mitten in der Gütersloher City. Im Rahmen dieser Veranstaltung sponsern wir jeweils eine Gartenellipse.

Im Herbst eines jeden Jahres führen wir die alljährliche Mitgliederversammlung durch. Seit der Verlegung dieser Veranstaltung ins Parkhotel können wir uns eines regen Zuspruchs erfreuen. Neben den üblichen satzungsmäßigen Regularien standen auch wieder Wahlen zum Aufsichtsrat an. Unsere langjährige Aufsichtsrätin Birgit Moch, die im Aufsichtsrat insbesondere auch die Mieterinteressen vertritt, wurde einstimmig wiedergewählt. Darüber hinaus nutzten wieder zahlreiche Mieter die Gelegenheit, um unmittelbar mit Aufsichtsrat und Vorstand zu kommunizieren.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden 4 Gebäude mit 16 Wohnungen an der Goebelstraße von Grund auf modernisiert. Nach Abschluss der Baumaßnahmen wurde die erfolgreiche und sehr harmonisch verlaufende Modernisierung mit einem Glühweinfest gefeiert. Mieter, Handwerker und Mitarbeiter des Bauvereins konnten sich bei Glühwein, Bratwurst und Crêpes mit musikalischer Untermalung durch das Jugendmusikkorps Avenwedde austauschen.

Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2019 verfügte die Genossenschaft über

1.256	**Genossenschaftswohnungen**
1	**Geschäftshaus**
7	**Gewerbe- und sonstige Einheiten**
299	**Garagen bzw. Tiefgarageneinstellplätze**

Im Berichtsjahr wurden 4 neue Wohnungen in der Gneisenaustraße erstellt und ein 9-Familienhaus in Harsewinkel verkauft.

Betreuungstätigkeit / Fremdverwaltung

Der Bauverein verwaltete zum 31.12.2019

399	**Mietwohnungen**
7	**gewerbliche Einheiten**
181	**Eigentumswohnungen**

Neubauten/Modernisierungen

Im Berichtsjahr wurden die letzten 4 Wohnungen der Neubaumaßnahme Gneisenaustraße bis zum 01.02.2019 an die Mieter übergeben. Im Rahmen der Modernisierung der Siedlung wurden durch eine vertikale Nachverdichtung insgesamt 8 neue Penthousewohnungen geschaffen. Alle Wohnungen konnten fristgerecht und innerhalb des Kostenrahmens fertiggestellt und vermietet werden.

Da das Unternehmen über keine freien Baugrundstücke verfügt, hat man sich im Laufe des Jahres auf die Modernisierung der Bestände konzentriert. Im Mittelpunkt stand dabei die energetische und optische Modernisierung der Baugruppe Goebelstraße 20-26. Die 4 Häuser mit jeweils 4 Wohnungen stammen aus den Sechziger Jahren und befanden sich in einem altersgemäßen Zustand. Die vorhandenen Balkone wurden abgetrennt und aus thermischen Gründen durch Vorstellbalkone ersetzt. Darüber hinaus wurde ein Wärmedämmverbundsystem installiert, die Häuser erhielten neue Fenster mit 3fach-Verglasung, neue Haus- und Wohnungstüren, die obersten Geschossdecken wurden gedämmt und die Dächer neu eingedeckt. Die Verbesserung des Wohnumfeldes rundete das Maßnahmenpaket ab. Insgesamt wurden ca. 1,3 Millionen € für die Modernisierung investiert.

Unsere Modernisierungsmaßnahme:

Goebelstraße 24 vorher ...

... und nachher!

Mangels weiterer freier Grundstücke wurde auch eine horizontale Nachverdichtung auf bereits bestehenden Grundstücken ins Auge gefasst. Dabei drängte sich ein größeres Grundstück des Bauvereins zwischen Holzrichterstraße und Eichenallee gerade zu auf. Da die gesamte Siedlung aus den Fünfziger Jahren unter einer Denkmalsbereichssatzung lag, waren umfangreiche Abstimmungen mit der Kommune und der Denkmalsbehörde notwendig. Nachdem mehrere Entwürfe nicht durchgesetzt werden konnten, hat man sich mit der Stadt und den politischen Gremien auf die Durchführung eines kleinen Architektenwettbewerbes (Mehrfachbeauftragung) verständigt. Die Jury hat sich mit deutlicher Mehrheit im Rahmen des Wettbewerbs für einen Entwurf des Architektenbüros Melisch entschieden.

Demnach können nunmehr auf dem Grundstück, das in bester Lage in Gütersloh-Kattenstroth liegt, 3 Häuser mit insgesamt 22 Wohnungen entstehen. Die Wohnungen werden als seniorengerechte und barrierefreie Wohnungen geplant, verfügen über Fahrstühle, Balkone oder Terrassen und passen sich an die örtliche Bebauung an. Die Carports bzw. Pkw-Einstellplätze befinden sich am Rande der Bebauung, sodass die Häuser weitgehend vom laufenden Pkw-Verkehr freigehalten werden. Durch sogenannte Begegnungsstätten zwischen den Häusern erhält das neue Quartier eine hohe Aufenthaltsqualität. Nach Änderung des Bebauungsplanes ist mit dem Baubeginn Ende 2020 zu rechnen.

Organisation und Personalstruktur

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

Am 31.12.2019 waren beschäftigt:

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

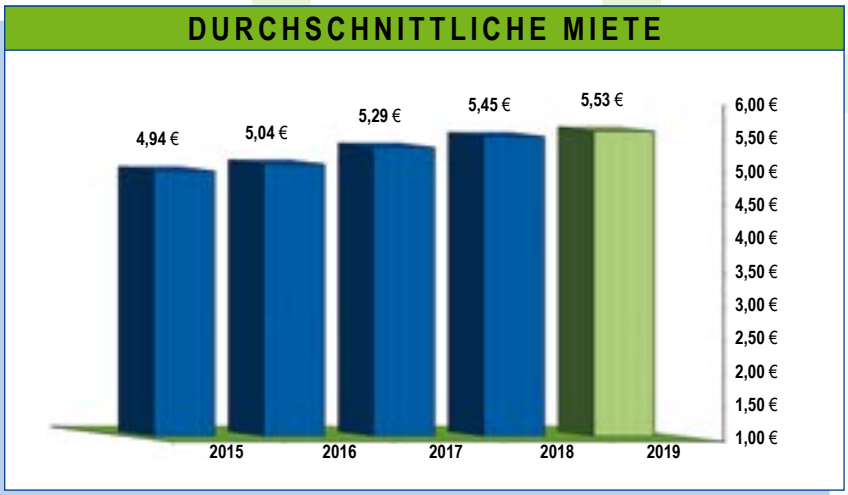
Zudem waren eine Reinigungskraft und eine Hausmeisterin beschäftigt.

Die Mannschaft

Im Laufe des Jahres gab es einige personelle Veränderungen. Erfreulicherweise konnten alle Vakanzen innerhalb kurzer Zeit durch Neueinstellungen oder den eigenen Nachwuchs besetzt werden. Hier hat sich insbesondere die hohe Ausbildungsquote der vergangenen Jahre positiv ausgewirkt. Da alle ehemaligen, nunmehr übernommenen, Auszubildenden im Anschluss an ihre Ausbildung zusätzlich eine Weiterqualifizierung zur Immobilienfachwirtin absolviert bzw. begonnen haben, sieht sich das Unternehmen auch im Hinblick auf zukünftige Herausforderungen gut aufgestellt. Zum 110-jährigen Firmenjubiläum in 2019 präsentierten sich die Mitarbeiter in voller Sollstärke auf dem neu fertiggestellten Rathausplatz.

Mietentwicklung

Im Geschäftsjahr 2019 ist die durchschnittliche Miete von 5,45 € auf 5,53 € moderat angestiegen. Ursächlich waren die Neubauten der vergangenen Jahre, modernisierungsbedingte Mieterhöhungen sowie im geringen Umfang auch vereinzelte Anpassungen an den örtlichen Mietspiegel. Bei Neuvermietungen waren durch die angespannte Lage auf dem Gütersloher Wohnungsmarkt in der Regel höhere Mieten zu erzielen.

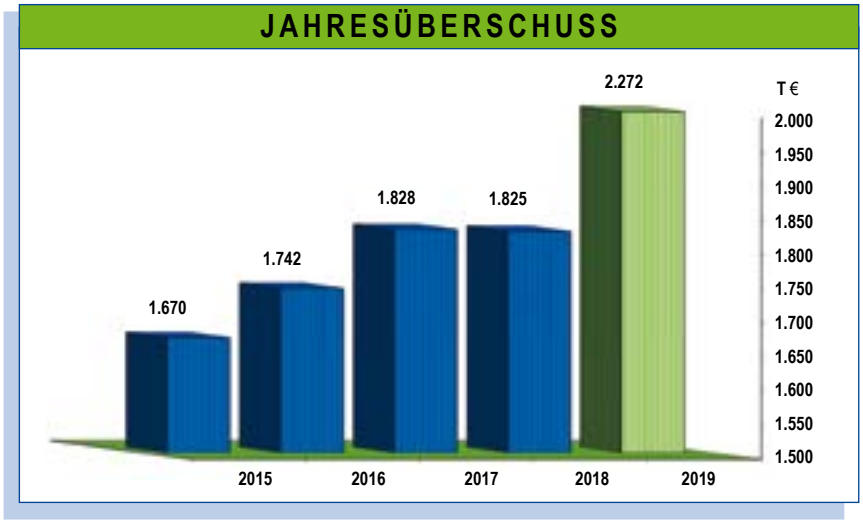


Investitionen

Nach Abschluss der Neubau- und Modernisierungsmaßnahme Gneisenaustraße sind im vergangenen Jahr wegen nicht vorhandener Grundstücke bis auf Restkosten keine Investitionen für Neubaumaßnahmen angefallen. Daher ist das Investitionsvolumen deutlich von 4,0 Millionen € auf ca. 2,4 Millionen € zurückgegangen. Die Investitionen betreffen überwiegend die Modernisierung der Goebelstraße bzw. die Modernisierung von Wohnungen bei Mieterwechsel.

Ertragslage

Die guten Geschäftsergebnisse der vergangenen Jahre konnten im Berichtsjahr deutlich übertroffen werden. Der Jahresüberschuss stieg von 1.825.468 € auf nunmehr 2.271.878 €. Das gute Ergebnis ist auf höhere Mieterträge, ein Rückgang der Instandhaltungskosten sowie auf Erlöse aus dem Verkauf eines Mehrfamilienhauses in Harsewinkel zurückzuführen. Insbesondere die hohen Investitionen in die Modernisierung des Bestandes haben zu einer erfreulichen Reduzierung der laufenden Instandhaltungskosten beigetragen.



Finanzlage

Die finanzielle Situation des Unternehmens ist als gut zu bezeichnen. Allen Zahlungspflichten konnte nachgekommen werden. Für die Modernisierung der Goebelstraße wurden KfW-Mittel in Höhe von 800.000 € aufgenommen. Für Instandhaltung und Modernisierung sowie für die Ausschüttung einer angemessenen Dividende stehen ausreichend Mittel zur Verfügung. Im 1. Quartal 2019 konnten auf Grund der guten Liquiditätslage im Rahmen einer anstehenden Zinsprolongation Darlehen in einer Höhe von ca. 1,4 Millionen € vorzeitig abgelöst werden. Für Dachsanierungsmaßnahmen konnten Rückstellungen für Instandhaltungen in Höhe von ca. 37.000 € aufgelöst werden. Kreditlinien mussten im Berichtsjahr nicht in Anspruch genommen werden.

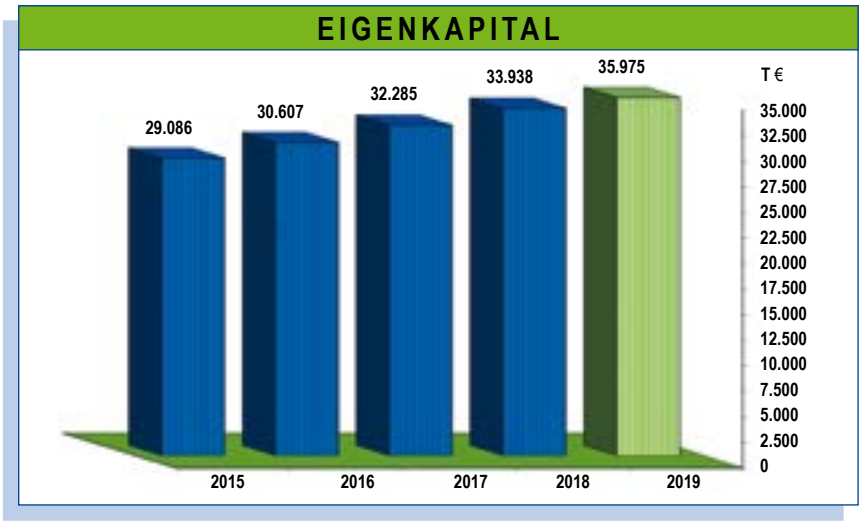
Vermögenslage

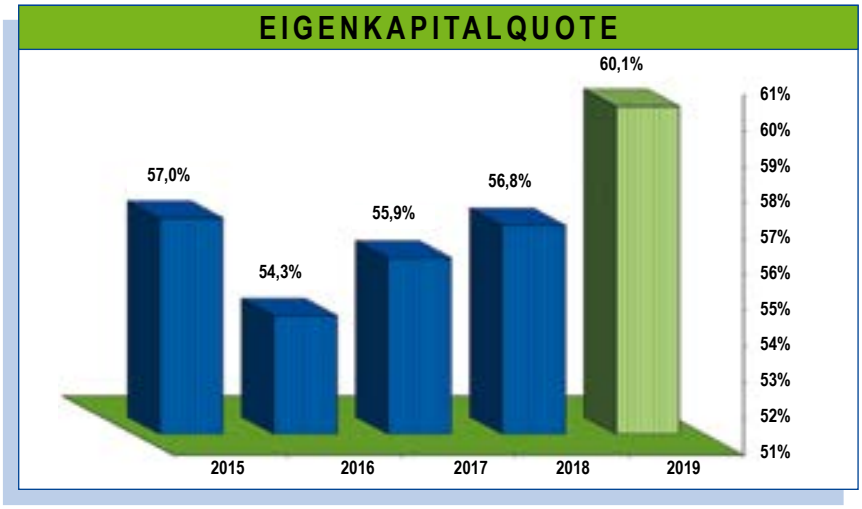
Das Vermögen der Genossenschaft stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2019		2018	
	T €	%	T €	%
Anlagevermögen	55.604,6	92,8	55.492,9	92,9
Umlaufvermögen	4.303,3	7,2	4.265,2	7,1
	59.907,9	100,0	59.758,1	100,0

	2019		2018	
	T €	%	T €	%
Eigenkapital	35.975,4	60,1	33.937,9	56,8
Langfristige Rückstellungen	1.333,4	2,2	1.370,8	2,3
Langfristige Fremdmittel	19.771,6	33,0	21.567,3	36,1
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.827,5	4,7	2.882,1	4,8
	59.907,9	100,0	59.758,1	100,0

Das Eigenkapital der Genossenschaft betrug zum Jahresende 35.975,4 T €. Die Eigenkapitalquote konnte durch das gute Ergebnis auf nunmehr 60,1 % gesteigert werden.





Risiko- und Chancenbericht

Das im Unternehmen bestehende Risikomanagement besteht aus der Beobachtung und Auswertung verschiedener interner und externer Risikoindikatoren zur frühzeitigen Erkennung von Vermietungs- oder sonstigen Risiken. Besondere Beachtung finden dabei der örtliche Wohnungsmarkt und der Kapitalmarkt. Am örtlichen Wohnungsmarkt gibt es eine zunehmende Anspannung. Die Nachfrage nach kleinen und günstigen Wohnungen ist deutlich größer als das Angebot. Darüber hinaus gibt es eine starke Nachfrage nach Sozialwohnungen und altengerechten Wohnungen. In der Stadt Gütersloh ist die Anzahl der Sozialwohnungen seit Jahren rückläufig. Trotz einiger Neubauten in diesem Segment ist die Zahl der Ablösung bestehender öffentlicher Finanzierungen größer als die Anzahl der Neubauten. Die erwartete Entlastung durch frei werdende ehemalige Britenwohnungen ist bisher nicht eingetreten. Nach langwierigen Verhandlungen mit der örtlichen Kommune ist die BImA dazu übergegangen, einzelne Objekte selbst zu vermieten.

Besondere Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte liegen nicht vor. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen mit langfristigen Zinsbindungen. Anstehende Zinsprolongationen wurden in den vergangenen Jahren regelmäßig zur Zinssatzreduzierung oder zur vorzeitigen Tilgung genutzt. Die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahme Goebelstraße wurde mit KfW-Mitteln und Eigenkapital sichergestellt.

Gravierende Risiken in der künftigen Entwicklung werden derzeit nicht gesehen. Die Konjunktur in Deutschland und insbesondere im Kreis Gütersloh entwickelt sich weiter positiv, wenn auch mit abnehmender Tendenz. Die Bevölkerungsentwicklung für den örtlichen Kreis wird weiter positiv prognostiziert. Der demografischen Entwicklung wird durch die fast ausschließlich barrierefreien Neubauten der letzten Jahre ausreichend Rechnung getragen.
Die erheblichen Modernisierungsanstrengungen der vergangenen Jahre haben mit dazu beigetragen, dass sich die Leerstandsquote seit Jahren auf einem sehr niedrigen Niveau bewegt. Das Unternehmen sieht sich insgesamt auch für die Zukunft gut aufgestellt.

Prognosebericht

Das bestehende Modernisierungsprogramm wird auch in den kommenden Jahren weiter fortgeführt. Für Modernisierung und Instandhaltung sind im kommenden Jahr knapp 2,8 Millionen € eingeplant. Für die Großmaßnahme Auf der Hucht und Loerpabelsweg sind 800.000 € KfW-Mittel beantragt. Die mit der Stadt Gütersloh geführten Verhandlungen über eine Nachverdichtung in der Siedlung Holzrichterstraße konnten positiv zum Abschluss gebracht werden. Derzeit laufen die Planungen für eine Bebauungsplanänderung. Mit dem Baubeginn ist gegen Ende 2020 zu rechnen. Die Finanzierung der Neubaumaßnahme wird durch Eigenmittel und Bankdarlehen erfolgen. Für das Geschäftsjahr 2020 rechnet das Unternehmen mit einem Jahresüberschuss in Höhe von ca. 1,2 Millionen €. Durch die hohe Ertragskraft und die gute Eigenkapitalausstattung erwartet das Unternehmen auch in der Zukunft eine solide wirtschaftliche Entwicklung.
Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen.
Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit und dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Gütersloh, 19. Mai 2020
Der Vorstand:

Schmelz Balk

V. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2019 vom Vorstand umfassend über die Geschäftstätigkeit informieren lassen. Er ist seiner satzungsmäßigen Verpflichtung gemäß § 24 Abs. 1 der Satzung, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen, nachgekommen. Im Geschäftsjahr fanden 5 gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates und des Vorstandes statt. Der Aufsichtsrat hat dabei die wesentlichen Belange der Genossenschaft durch gemeinsame Erörterungen und Sitzungen mit dem Vorstand beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Gegenstand der gemeinsamen Beratungen waren die Investitionsplanung 2019, der Wirtschafts- und Finanzplan 2019, der Verkauf eines Mehrfamilienhauses in Harsewinkel, das Neubauprojekt und die Sanierung Gneisenaustraße, das Neubauprojekt Holzrichterstraße, die Modernisierung der Siedlung Goebelstraße, die Nachfolgeplanung und die Nachbesetzung des hauptamtlichen Vorstandes.

Darüber hinaus hat sich der Personalausschuss mit der Vorselektion der Bewerber für die Stelle des hauptamtlichen Vorstandes befasst und eine Vorentscheidung über die Nachbesetzung getroffen.

Im Übrigen hat sich der Aufsichtsrat über die unterjährige wirtschaftliche Entwicklung informieren lassen und einen Kennzahlenvergleich mit vergleichbaren Unternehmen erörtert. Über den Baufortschritt der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie über den technischen und optischen Zustand des Bestandes hat sich das Gremium durch Ortstermine überzeugt.

Der Prüfungsausschuss hat in Form von Stichproben und Erörterungen mit der Geschäftsleitung die Geschäftstätigkeit geprüft.

Der vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. erstellte Prüfungsbericht wurde in der Aufsichtsratssitzung vom 30.08.2019 eingehend beraten. Beschlüsse wurden nicht gefasst.

In der Mitgliederversammlung vom 14.11.2019 sind die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2018 und dem Bericht des Vorstandes notwendigen Tagesordnungspunkte ordnungsgemäß beraten und beschlossen worden. Turnusgemäß wurde die Aufsichtsrätin Birgit Moch wiedergewählt. In der konstituierenden Sitzung wurden Dr. Jörg Althans als Aufsichtsratvorsitzender und Monika Paskarbies als stellvertretende Vorsitzende in ihren Ämtern bestätigt.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2019 sowie der Bericht des Vorstandes 2019 sind vom Aufsichtsrat geprüft worden. Beanstandungen haben sich nicht ergeben. Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss 2019 zu genehmigen, dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung zuzustimmen und den Bericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates zur Kenntnis zu nehmen.

Der Aufsichtsrat beantragt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2019 geleistete Arbeit.

Gütersloh, 19. Mai 2020
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Dr. Jörg Althans

Aus der Presse

DIE GLOCKE
03. Februar 2020

Stabwechsel beim Bauverein Gütersloh

Jörg Höfel wird Nachfolger von Vorstand Wolfgang Schmelz

Gütersloh (WB). Beim Bauverein Gütersloh steht zum 1. Juli 2020 ein Vorstandswechsel an. Der langjährige Vorstandsvorsitzende Wolfgang Schmelz (64) geht Mitte nächsten Jahres in den Ruhestand. Sein Nachfolger wird Jörg Höfel (53) aus Bielefeld.

Schmelz leitete die Geschicke der Wohnungsbaugenossenschaft seit dem 1. Oktober 2001. Während seiner Geschäftsführertätigkeit wurden zahlreiche Siedlungen des Bauvereins aus den fünfziger und sechziger Jahren optisch und energetisch modernisiert. Einige dieser modernisierten Häuser haben wegen ihres progressiven und modernen Erscheinungsbildes das Stadtbild Gütersloh entscheidend geprägt. Außerdem hat Schmelz den Neubau von seniorengerechten Wohnungen maßgeblich vorangetrieben. So entstanden zuletzt 2017 in der Schützenstraße auf dem Gelände der ehemaligen Molkerei Strothmann 50 neue Seniorenwohnungen. Jörg Höfel, verheiratet, vier Kinder, ist Diplom-Immobilienwirt und bei seinem bisherigen Arbeitgeber verantwortlich für die Finanzierung und die Projektierung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Um eine Übergangszeit sicher zu stellen, wird Höfel seine neue Stelle bereits zum 1. April 2020 antreten. Der Bauverein Gütersloh ist mit mehr als 1890 verwalteten Wohnungen einer der größten Vermieter im Kreis Gütersloh. Derzeit laufen Verhandlungen mit der Stadt Gütersloh über den Neubau von weiteren Mietwohnungen in der Holtrichterstraße. Dem Vorstand gehört neben dem hauptamtlichen Vorstand noch Jörg Balk, Rechtsanwalt und Notar, als ehrenamtlicher Vorstand an. Der Aufsichtsratsvorsitzende, Dr. Jörg Althaus, nutzt den Vorstandswechsel: »Wir freuen uns, dass wir mit Jörg Höfel eine kompetente und erfahrene Führungskraft als Nachfolger von Wolfgang Schmelz gewinnen konnten. Herr Höfel ist mit der Region bestens vertraut und bereits seit vielen Jahren in der Wohnungswirtschaft tätig.«

Schmelz hat viele Siedlungen aus den 1950er und 1960er Jahren modernisieren lassen.

Geben den Vorstandswechsel bekannt (von links): Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Jörg Althaus, Vorstand Wolfgang Schmelz, Jörg Höfel und ehrenamtlicher Vorstand Jörg Balk.

DIE GLOCKE
03. Februar 2020

40 und 50 Jahre

Ehrungen: (v. l.) Vorstandsvorsitzender Wolfgang Schmelz mit den Jubilaren Wilfried und Elisabeth Hoferichter, Brunhild Fädrich, Hermann Straub und Bauvereinsarchitektin Gabriella Eking.

Bauverein ehrt treue Mieter

Gütersloh (gt). Treue Mieter an der Dresdner Straße und am Südring: Gleich zwei Goldjubilare hat der Bauverein Gütersloh in diesem Jahr geehrt. Hermann Straub von der Dresdner Straße und Brunhild Fädrich vom Südring wohnen jeweils seit 50 Jahren in ihrer Wohnung.

Außer den Goldjubilaren feierten noch die Eheleute Elisabeth und Wilfried Hoferichter vom Brockweg ihr 40-jähriges Meterjubiläum. Elisabeth Hoferichter erinnert sich noch gern an den Einzug: „Wir sind am Silvestertag eingezogen. Und da die anderen Nachbarn schon alle eingezogen waren, haben sie uns beim Einzug geholfen, damit wir pünktlich für die Silvesterparty fertig wurden." Da die Eheleute im sechsten Stock wohnen, hatten sie eine hervorragende Aussicht auf das Feuerwerk in Gütersloh.

Vorstandsvorsitzender Wolfgang Schmelz war voll des Lobes für die Jubilare. „Ich finde es schon bemerkenswert, dass es in unserer heutigen schnelllebigen Zeit, in der es zu häufigen Diskussionen über Mietendeckelung kommt, möglich ist, ein Vertrauensverhältnis zwischen Mietern und Vermieter aufzubauen, das mehr als 40 oder 50 Jahre hält. Leider kommt dieses partnerschaftliche und kooperative Verhältnis, das zwischen Mietern und Vermieter auch möglich ist, in der derzeitigen Diskussion viel zu kurz."

Der Bauverein Gütersloh, mittlerweile als Wohnungsgenossenschaft selbst mehr als 110 Jahre alt, ist mit über 1850 verwalteten Wohnungen einer der größten Vermieter im Kreis Gütersloh. „Die größten Herausforderungen für uns als Vermieter sind derzeit die energetische Sanierung unserer Objekte und die demografische Entwicklung", so Schmelz weiter. Was die demografische Entwicklung angehe, sei der Bauverein auf einem guten Weg.

Nach Durchführung eines Architektenwettbewerbs (s. man mit der Stadt übereingekommen, dass man in der Siedlung Holtrichterstraße nachverdichten darf. Dort sollen rund 22 seniorengerechte Wohnungen entstehen („Die Glocke" berichtete). Die barrierefreien Wohnungen sollen zwischen 30 und 40 Quadratmeter groß sein, weil man dort den größten Bedarf sieht. Derzeit wird der Antrag auf eine Bebauungsplanänderung vorbereitet. Baubeginn wird gegen Ende 2020 sein. Außer dem geplanten Neubau verfügt der Bauverein über sechs weitere Bauvorhabenprojekte mit mehr als 100 Wohnungen.

WESTFALEN BLATT
01. November 2019

Fordert eine maßvolle Nachverdichtung für bestehende Wohngebiete: der Vorstandsvorsitzende des Bauvereins, Wolfgang Schmelz, vor der Geschäftsstelle an der Streingerstraße. Bild: Dinkels

„Wohnungsmarkt bleibt angespannt"

Gütersloh (din). Mangels Bauflächen und bezahlbarer kleiner Wohnungen in Gütersloh fordert der Vorstandsvorsitzende des Bauvereins, Wolfgang Schmelz, bestehende Wohngebiete nachzuverdichten. „Es kann nicht sein, dass viele potenzielle Mieter überhaupt keine Wohnung finden, nur weil einige Nachbarn sich gegen eine akzeptable Nachverdichtung wehren", sagte der Vorstand der Gütersloher Genossenschaft am Dienstag vor der Presse, als er die Zahlen für das Geschäftsjahr 2018 vorstellte.

„Hier muss das Allgemeininteresse an der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum höher eingestuft werden als das Einzelinteresse von Nachbarn." Von der Stadtverwaltung und der Kommunalpolitik forderte Schmelz „mehr Pragmatismus".

Der Wohnungsmarkt in der Kreisstadt bleibe angespannt, so Schmelz: „Es gibt nach wie vor eine sehr hohe Nachfrage nach kleinen und günstigen Wohnungen, nach Sozialwohnungen und barrierefreien Objekten. Diese Nachfrage kann nicht befriedigt werden." Die an viele Stellen entstehenden Neubauwohnungen seien mit Durchschnittsgrößen von mehr als 100 Quadratmetern für viele Mieter „zu groß und unerschwinglich". Den von der Berliner Fachagentur Empirica 2017 prognostizierten Bedarf von 6000 bis 7000 Wohnungen in Gütersloh bis 2025 könne er „nachvollziehen". Vorausgesetzt, der Zuzug von Arbeitskräften halte an. Dass Briten-Wohnungen auf den Markt gekommen seien, „hat man überhaupt nicht gemerkt".

Der Bauverein verfügt über keine Grundstücke mehr und kann deshalb 2019 nicht neu bauen. Wenn die leerstehenden Wohnungen an der Gerhart-Hauptmann- und der Thomas-Mann-Straße, die sich noch im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben befinden, abgerissen würden, „dann hätten wir Interesse, die Grundstücke zu erwerben", sagte Schmelz. Dort würde man dann Mehrfamilienhäuser bauen. Die Bima-Häuser, zumeist Doppel- und Reihenhäuser, „sind für uns uninteressant".

Im vergangenen Jahr hat der Bauverein an der Gneisenau-Straße 16 Wohnungen aus den 50er- und 60er-Jahren energetisch saniert. Erstmals sind auf dem Weg der vertikalen Nachverdichtung anstelle der vorhandenen Satteldächer acht neue Penthauswohnungen entstanden, die für 9,50 Euro je Quadratmeter vermietet werden. Die Durchschnittskaltmiete beim Bauverein beträgt aktuell 5,42 Euro. Die Investitionen beliefen sich 2018 auf insgesamt 3,8 Millionen Euro. Die Zahl der eigenen Wohnungen stieg auf 1271. Leerstandsquote zum Jahreswechsel: null Prozent.

In diesem Jahr soll die Siedlung an der Goethestraße für 1,4 Millionen Euro saniert und modernisiert werden. Die 16 Wohnungen stammen von 1963.

Modernisiert und aufgestockt: An der Gneisenaustraße hat der Bauverein acht neue Penthauswohnungen auf bestehende Häuser gesetzt.

DIE GLOCKE
13. März 2019

Gemeinnütziger Bauverein Gütersloh eG

VI. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang

BILANZ ZUM 31.12.2019

Aktivseite

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		102.075,46	15.870,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	55.210.934,21		55.174.197,80
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	189.419,89		196.679,60
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	95.520,00		99.580,00
4. Anlagen im Bau	0,00		0,00
5. Geleistete Anzahlungen a. Grundstücke und andere Anlagen	0,00	55.495.874,10	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	6.360,74		6.360,74
2. Andere Finanzanlagen	300,00	6.660,74	300,00
Anlagevermögen insgesamt		55.604.610,30	55.492.988,14
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.973.287,07		1.742.994,72
2. Andere Vorräte	10.188,24	1.983.475,31	11.934,75
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	26.457,60		17.051,47
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	17.593,99		18.110,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	146.781,76	190.833,35	56.141,72
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.123.324,97	2.406.247,87
Umlaufvermögen insgesamt		4.297.633,63	4.252.480,53
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		5.728,33	12.678,23
Bilanzsumme		**59.907.972,26**	**59.758.146,90**

Passivseite

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	103.680,00		140.960,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.544.918,08		4.550.826,13
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	4.648.598,08	8.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 201,92 € (1.173,89 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 230.000,00 € (190.000,00 €)	3.345.731,10		3.115.731,10
2. Bauerneuerungsrücklage	1.200.957,26		1.200.957,26
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.452.341,16 € (1.635.468,14 €)	24.738.324,37	29.285.012,73	23.285.983,21
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.271.878,01		1.825.468,14
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-230.000,00	2.041.878,01	-190.000,00
Eigenkapital insgesamt		35.975.488,82	33.937.925,84
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.333.440,56		1.370.812,98
2. Sonstige Rückstellungen	86.273,74	1.419.714,30	80.107,22
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.771.641,50		21.567.307,52
2. Erhaltene Anzahlungen	2.208.264,93		2.203.466,63
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	160.700,83		59.922,47
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	21.268,85		21.744,98
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	304.379,38		466.822,41
6. Sonstige Verbindlichkeiten	46.513,65	22.512.769,14	50.036,85
Bilanzsumme		**59.907.972,26**	**59.758.146,90**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2019 BIS 31.12.2019

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.445.953,87		7.199.817,15
b) aus Betreuungstätigkeit	152.406,52		153.863,62
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.197,85	7.619.558,24	20.867,84
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		230.292,35	-2.804,02
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	48.364,10
4. Sonstige betriebliche Erträge		691.233,94	233.199,66
5. Aufwend. für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.898.243,66		2.726.876,76
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	26.961,02	2.925.204,68	24.055,00
Rohergebnis		5.615.879,85	4.902.376,59
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	884.914,49		812.568,15
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	243.586,41	1.128.500,90	234.825,73
davon für Altersversorgung: 64.334,32 € (65.170,61 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.356.822,30	1.299.048,05
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		455.390,35	320.125,78
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		454,70	445,70
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		270.832,12	277.833,67
Ergebnis nach Steuern		2.404.788,88	1.958.420,91
11. Sonstige Steuern		132.910,87	132.952,77
Jahresüberschuss		2.271.878,01	1.825.468,14
12. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		230.000,00	190.000,00
Bilanzgewinn		**2.041.878,01**	**1.635.468,14**

Anhang des Jahresabschlusses 2019

A. Allgemeine Angaben

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

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

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

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden Anschaffungskosten von ERP-Software über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben. Standard-Software für u.a. Ausschreibungsprogramme wird seit 2016 über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 250 netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig; Nachaktivierungen werden auf die Restnutzungsdauer verteilt.

Die Wohngebäude, inklusive Außenanlagen, werden grundsätzlich über eine Nutzungsdauer von 70 Jahren linear abgeschrieben.

Umfassend modernisierte Gebäude, inklusive Außenanlagen, werden linear mit 2 % der historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten, zuzüglich der nachaktivierten Herstellungskosten abgeschrieben.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten.

Bei den Objekten Goebelstraße 20-26 wurde eine umfassende Modernisierung durchgeführt. Die Abschreibung wurde im Berichtsjahr von der Restnutzungsdauer auf linear 2 % der historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten umgestellt.

Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Geschäfts- und andere Bauten werden über eine Laufzeit von 70 Jahren abgeschrieben. Garagen unterliegen einer Abschreibung von 5 %. Die Höhe der Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung unterliegt abhängig von dem Anschaffungsgegenstand der gewöhnlichen Abschreibung nach Auffassung des Bundesministeriums der Finanzen.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 250 € netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als 250 € und bis zu 1.000 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über 5 Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

Bei den **Finanzanlagen** sind keine Anteile an verbundenen Unternehmen enthalten. Die Beteiligungen und anderen Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Die anderen Finanzanlagen zeigen die Mitgliedschaft an der Volksbank Bielefeld-Gütersloh eG.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Die **anderen Vorräte** sind mit den Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Zur Abdeckung des allgemeinen Kreditrisikos wird eine Pauschalwertberichtigung von 25 % auf die nicht einzelwertberichtigten Forderungen gebildet.

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

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

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

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

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

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind € 1.973.287,07 (Vorjahr € 1.742.994,72) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Sämtliche **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitenspiegel:

Verbindlichkeitenspiegel 2019

Verbindlichkeiten	insgesamt	
		unter 1 Jahr
	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.771.641,50	2.287.756,28
	(21.567.307,52)	(1.182.733,70)
Erhaltene Anzahlungen	2.208.264,93	2.208.264,93
	(2.203.466,63)	(2.203.466,63)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	160.700,83	160.700,83
	(59.922,47)	(59.922,47)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	21.268,85	21.268,85
	(21.744,98)	(21.744,98)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	304.379,38	304.379,38
	(466.822,41)	(466.822,41)
Sonstige Verbindlichkeiten	46.513,65	46.513,65
	(50.036,85)	(50.036,85)
Gesamtbetrag	**22.512.769,14**	**5.028.883,92**
	(24.369.300,86)	(3.984.727,04)

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind Erträge aus der Veräußerung von Gebäuden des Anlagevermögens (Goethestr. 1/3 in Harsewinkel) in Höhe von € 388.073,71 und aus der Inanspruchnahme/Auflösung der Rückstellung für Bauinstandhaltung € 37.372,42 angefallen.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2019	1.881	28.450
Abgang Tod früherer Jahre	- 26	- 29
Zugang 2019	124	1.103
Abgang 2019	- 138	- 1.117
Ende 2019	1.841	28.407

davon			
Restlaufzeit		gesichert	Art der Sicherung
1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
€	€	€	
4.219.417,49	13.264.467,73	19.771.641,50	Grundpfandrechtlich
(5.148.086,31)	(15.236.487,51)	(20.976.302,32)	
4.219.417,49	**13.264.467,73**	**19.771.641,50**	
(5.148.086,31)	(15.236.487,51)	(20.976.302,32)	

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 5.908,05 verringert.

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

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29
40211 D ü s s e l d o r f

Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 18 (Vorjahr 17) Arbeitnehmer.

Nachtragsbericht

Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden Corona-Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Da unsere Mieter von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sind, erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis.

Aufsichtsrat

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

Vorstand

Dipl.-Kfm. Wolfgang Schmelz, Geschäftsführer
Jörg Balk, Rechtsanwalt

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Bauverträgen für verschiedene fertig gestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Anlagevermögens auf T € 46 (Vorjahr T € 600). Dem stehen ausreichend liquide Mittel gegenüber.

F. Ergebnisverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsbestimmungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 2.271.878,01 €, einen Betrag von 230.000,00 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die gesetzliche Rücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Sollte sich aufgrund der Covid-19-Pandemie eine ordnungsgemäße Durchführung der Mitgliederversammlung nicht realisieren lassen, wird der Aufsichtsrat von seiner Sonderkompetenz gemäß § 3 Abs. 3 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrechts zur Bekämpfung der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie Gebrauch machen und den Jahresabschluss 2019 feststellen.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn von 2.041.878,01 € wie folgt zu verteilen:

	Betrag / L
1. Dividendenausschüttung 4 % auf Geschäftsguthaben am 01.01.2019	181.847,45
2. Einstellung in andere Ergebnisrücklagen (freie Rücklagen)	1.860.030,56
Bilanzgewinn	**2.041.878,01**

Gütersloh, 19. Mai 2020
Der Vorstand:

Schmelz Balk

Bauverein Gütersloh

Strengerstraße 12 • 33330 Gütersloh • Telefon 05241 / 9037-0 • Telefax 05241 / 9037-90 • www.bauverein-gt.de • info@bauverein-gt.de