
Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG

Bericht über das Geschäftsjahr 2024

Vom ersten Wohnhaus an der
Rixbecker Str. 70-72-74 in Lippstadt ...



bis zum aktuellsten Neubau an der Breitenbachstr. 8 in Lippstadt.

Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG
Geschäftsstelle: Dustersweg 17, 59557 Lippstadt
Telefon (0 29 41) 28 11-0
Telefax (0 29 41) 28 11-19

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

N A C H R U F

Mit Trauer nehmen wir Abschied von

Franz Kückmann

Der Verstorbene gehörte von 1974 bis 1981 sowie von 1997 bis 2007 unserem Aufsichtsrat und von 1981 bis 1997 nebenamtlich unserem Vorstand an.

Herr Kückmann hatte mit seinem Engagement und seinem fundierten Wissen einen großen Anteil an der positiven Entwicklung unserer Genossenschaft. Er hat sich stets für die Belange der Mieterschaft und das Wohl der Genossenschaft eingesetzt.

Wir danken Herrn Kückmann sehr für seine langjährige Mitarbeit in unserer Genossenschaft und werden ihm stets ein ehrendes Gedenken bewahren.

Lippstadt, 18. Juni 2024

Vorstand und Aufsichtsrat
Bau- und Wohnungsgenossenschaft
Lippstadt eG

N A C H R U F

Mit Trauer nehmen wir Abschied von

Dieter Kellner

Der Verstorbene war von 1985 bis 2024 Mitglied in unserem Aufsichtsrat. Während dieser Zeit hat er sich stets mit großem Engagement und Verantwortungsbewusstsein für die Belange der Mieterschaft und das Wohl der Genossenschaft eingesetzt. Von 1986 bis 2019 war er zudem als Schriftführer des Aufsichtsrates tätig und prägte dessen Arbeit über viele Jahren hinweg mit.

Wir danken Herrn Kellner sehr für seine langjährige Mitarbeit in unserer Genossenschaft und werden ihm stets ein ehrendes Gedenken bewahren. Unsere aufrichtige Anteilnahme gilt seinen Angehörigen.

Lippstadt, 3. April 2025

Vorstand und Aufsichtsrat
Bau- und Wohnungsgenossenschaft
Lippstadt eG

Allgemeine Angaben

I. Unternehmensdaten

Sitz und Anschrift der Genossenschaft

Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG
Dusternweg 17
59557 Lippstadt

Gründung

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

Genossenschaftsregisterdaten

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

Fusionen

1975: mit der Gemeinnützigen Wohnstättengenossenschaft Eickelborn eG

1978: mit der Gemeinnützigen Wohnstättengenossenschaft Warstein eG

Geschäftsanteil

300,00 €

Prüfungsverband

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

Mitgliedschaften und Beteiligungen

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

II. Gegenstand des Unternehmens

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

III. Organe der Genossenschaft

Vorstand

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

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

Aufsichtsrat

Roland Brehler, Lippstadt
-Vorsitzender-

Manfred Gödde, Warstein
-stellv. Vorsitzender-

Thomas Assmann, Lippstadt
-Schriftführer-

Dieter Kellner, Lippstadt (bis 20.06.2024)

Willi Linnemann, Lippstadt (seit 20.06.2024)

Olga Martin, Lippstadt

Andreas Olschewski, Lippstadt (seit 20.06.2024)

Alfons Strümper, Anröchte

René Tiefert, Warstein (bis 20.12.2024)

Mitgliederversammlung

Die jährliche Mitgliederversammlung fand am 20. Juni 2024 statt. An der Versammlung nahmen 52 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 2024 turnusgemäß die Herren Thomas Assmann, Dieter Kellner und René Tiefert aus. Herr Kellner stand nach seiner langjährigen Tätigkeit im Aufsichtsrat aus persönlichen Gründen für eine Wiederwahl nicht zur Verfügung. Die Herren Assmann und Tiefert 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 01.01.2024	1.497	1.955
Zugänge 2024	102	102
Abgänge 2024	96	96
Anzahl 31.12.2024	1.503	1.961

2. Wohnungs- und Grundstücksbestand

Der Objektbestand unserer Genossenschaft umfasste am 31.12.2024 insgesamt 270 Häuser mit 1.340 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten sowie 216 Garagen- und Einstellplätze.

Die Flächen der bebauten Grundstücke unserer Genossenschaft betragen zum Jahresende 2024 insgesamt 214.640 qm. Hinzu kamen 7.895 qm Fläche unbebauter Grundstücke. Die Grundstücksfläche verteilt sich auf die einzelnen Städte und Gemeinden wie folgt:

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

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

3. Personal

Bei unserer Genossenschaft waren am 31.12.2024 neben den beiden Vorstandsmitgliedern 17 Mitarbeiter/-innen, eine Auszubildende sowie eine geringfügig beschäftigte Arbeitnehmerin angestellt. Ein handwerklicher Mitarbeiter ist seit dem 01.07.2024 im Ruhestand.

Im Rahmen unseres Personalmanagements werden den Mitarbeitenden regelmäßig Weiterbildungsmöglichkeiten und Schulungen angeboten. Diese Maßnahmen dienen dazu, die Mitarbeitenden optimal auf zukünftige Herausforderungen vorzubereiten, die hohen Qualitätsstandards unserer Dienstleistungen dauerhaft zu gewährleisten sowie sie gezielt für potenzielle Risiken, etwa im Bereich Brandschutz und Compliance, zu sensibilisieren und zu schulen.

Darüber hinaus finden regelmäßige Unterweisungen in Zusammenarbeit mit einem externen Dienstleister zur Arbeitssicherheit, zum Arbeitsschutz sowie zur Ersten Hilfe statt.

4. Datenschutz und IT-Sicherheit

Der Schutz personenbezogener Daten und die Sicherheit unserer IT-Systeme haben für die BWG Lippstadt eG höchste Priorität. Wir erfüllen die Anforderungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und setzen auf kontinuierliche Schulungen unserer Mitarbeitenden sowie regelmäßige Überprüfungen unserer Prozesse durch unseren externen Datenschutzbeauftragten. Als Datenschutz- und IT-Sicherheitsbeauftragter ist Herr Lars Christiansen von der Laiks GmbH aus Lemgo bestellt.

Im Bereich IT setzen wir vorrangig auf moderne, cloudbasierte Lösungen mit hohen Sicherheitsstandards. Zur Bearbeitung der Geschäftsvorfälle wird dabei das ERP-System Wowiport von der Dr. Klein Wowi Digital AG aus Berlin eingesetzt. Ein entsprechender Auftragsdatenverarbeitungsvertrag ist vereinbart.

Regelmäßige Backups und Sicherheitsupdates stellen den stabilen und geschützten Betrieb unserer Systeme sicher. Die fortschreitende Digitalisierung unserer internen Abläufe erfolgt unter konsequenter Berücksichtigung von Datenschutz und Datensicherheit.

Für den Datenschutz und die IT-Sicherheit bestehen interne Datenschutz- und IT-Richtlinien, die die Mitarbeitenden zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben verpflichten.

Bericht des Vorstandes

I. Geschäftsverlauf

1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Das Jahr 2024 war weltweit geprägt von einer langsamen wirtschaftlichen Stabilisierung nach den Turbulenzen der Vorjahre. Global wuchs die Wirtschaft laut IWF um rund 3,1 %. Die USA konnten sich durch eine robuste Binnenkonjunktur und eine nachlassende Inflation vergleichsweise gut behaupten. In China blieb das Wachstum hinter den Erwartungen zurück, da strukturelle Probleme im Immobiliensektor und eine schwache Binnennachfrage die Erholung bremsten. Geopolitische Unsicherheiten – etwa durch anhaltende Konflikte in Osteuropa und dem Nahen Osten – sowie die restriktive Geldpolitik der Zentralbanken hemmten weltweit Investitionen und Handelsströme.

Im Euroraum verlief die wirtschaftliche Entwicklung insgesamt schleppend. Das Bruttoinlandsprodukt wuchs nach Angaben von Eurostat im Jahr 2024 lediglich um etwa 0,7 %. Deutschland befand sich in einer milden Rezession, ausgelöst durch schwachen privaten Konsum, rückläufige Exporte und Investitionszurückhaltung – nicht zuletzt infolge hoher Energiepreise und Finanzierungskosten.

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4 % zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Im Verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (-3,0 %). Vor allem gewichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger. Die Inflation konnte zwar im Jahresverlauf spürbar gesenkt werden (auf unter 3 %), dennoch blieb das Konsumklima gedämpft. Die EZB verharrte lange bei ihrem restriktiven Kurs, bevor erste Zinssenkungen zum Jahresende hin angekündigt wurden.

2. Lage der Bau- und Wohnungswirtschaft in Deutschland

Die Bauwirtschaft zählte im Jahr 2024 zu den am stärksten betroffenen Branchen. Die Bruttowertschöpfung nahm nach Angaben des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. im Baugewerbe im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % ab. Besonders der Wohnungsbau erlitt massive Einbrüche: Nach Angaben des Zentralverbandes Deutsches Baugewerbe ging in Deutschland die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen um etwa 17,0 % auf rund 215.300 Wohnungen zurück; zudem wurden viele Projekte storniert oder verschoben. Die Zahl der Baugenehmigungen sank damit bereits im dritten Jahr in Folge. Gründe waren hohe Baukosten, gestiegene Zinsen, strenge Energieeffizienzanforderungen und eine zunehmende Unsicherheit auf Seiten von Investoren und privaten Bauherren. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen. Die Entwicklung im gewerblichen Hochbau zeigten sich gebremst, während der öffentliche Bau durch Investitionen in Infrastruktur und Klimaschutz noch vergleichsweise stabil blieb.

3. Lage der Bau- und Wohnungswirtschaft in der Region

Im Jahr 2024 stand die Bau- und Wohnungswirtschaft auch im Kreis Soest vor erheblichen Herausforderungen. Die Zahl der neu geschaffenen geförderten Wohneinheiten sank deutlich. Auch der freie Wohnungsbau entwickelte sich rückläufig. Diese Entwicklung spiegelte damit den bundesweiten Trend wider.

Bei dem Hintergrund der rückläufigen Zahlen blieb der Wohnungsmarkt im Kreis Soest angespannt. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum überstieg weiterhin das Angebot, insbesondere in den Städten Soest, Lippstadt und Warstein. Um dem entgegenzuwirken, setzte der Kreis verstärkt auf die öffentliche Wohnraumförderung. Gefördert wurden unter anderem Senioren-WGs sowie Mietwohnungen verschiedener Größenordnungen.

4. Bestandsbewirtschaftung

Die Anzahl der Wohnungen hat sich im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Im Einzelnen setzt sich der Bestand am 31.12.2024 wie folgt zusammen:

	Wohnungen	Garagen / Einstellplätze	gewerblich genutzte Einheiten	Häuser
Bestand am 31.12.2024	1.340	216	3	270

Die Verteilung des Bestandes am 31.12.2024 auf die Städte und Gemeinden zeigt die nachfolgende Tabelle:

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

Der Belegungsbindungen unterliegen am 31.12.2024 insgesamt 40 öffentlich geförderte Wohnungen. Davon liegen 30 Wohnungen in Lippstadt und 10 Wohnungen in Geseke.

5. Regionale Rahmenbedingungen

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

	31.12.2021 (in Personen)	31.12.2022 (in Personen)	31.12.2023* (in Personen)	31.12.2024 (in Personen)
Lippstadt	72.305	73.171	72.895	73.261
Erwitte	16.689	16.947	16.975	16.993
Anröchte	10.944	11.094	11.078	11.052
Warstein	25.539	25.885	25.617	25.677
Rüthen	10.633	10.925	11.148	11.133
Geseke	21.938	21.685	22.242	22.200

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

Trotz der unterschiedlichen kommunalen Entwicklungen zeigte sich im Jahr 2024 weiterhin, dass die Wohnungsmärkte in sämtlichen Kommunen angespannt sind.

6. Vermietung

Die Anzahl der am 31.12.2024 leerstehenden Wohnungen belief sich auf 57 Wohnungen. Damit hat sich der Leerstand zum Jahresende um 9 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr erhöht. Er resultierte auch im Jahr 2024 größtenteils aus dem strategischen Leerstand im Zuge der umfangreichen Modernisierung der Häuser Oststraße 23-23c und Rixbecker Str. 47-47c in Lippstadt und dem maßnahmbedingten Leerstand aufgrund von umfangreichen Wohnungsmödernisierungen.

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

	Wohnungen
Strategiebedingt	26
Maßnahmenbedingt	27
Vermietungsbedingt	4

Für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2024 erfolgten insgesamt 112 Wohnungskündigungen. Die Anzahl der Kündigungen betrug im Vorjahr 106 und ist somit um rd. 4,7 % gestiegen. Die Kündigungen der Wohnungen erfolgten nahezu ausschließlich durch die Mietparteien. Sie hatten verschiedenen Gründe, u.a. wegen Umzug in ein Pflegeheim, Tod des Mieters, Wechsel der Arbeitsstelle und Zusammenzug.

Die Erlösschmälerungen lagen im Jahr 2024 bei 226,9 T€ gegenüber 191,6 T€ im Vorjahr.

Je Quadratmeter Wohnfläche lagen die Nettokaltmieten zum Jahresende 2024 durchschnittlich bei 5,61 €/m². Die kalten Betriebskosten beliefen sich durchschnittlich auf 1,49 €/m².

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

	2024 (in €/m ²)	2023 (in €/m ²)	2022 (in €/m ²)
Nettokaltmiete	5,61	5,40	5,20
Kalte Betriebskosten	1,49	1,33	1,34

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

7. Bautätigkeit

Der im Sommer 2023 begonnene Neubau eines öffentlich-geförderten Mehrfamilienhauses an der Breitenbachstr. 8 in Lippstadt wurde im Jahr 2024 fortgesetzt. Für den Bau sind Baukosten in Höhe von 2.700,0 T€ veranschlagt. Die Finanzierung erfolgt im Wesentlichen durch eine öffentliches Förderdarlehn der NRW Bank in Höhe von 1.871,2 T€ sowie ein KfW-Darlehn in Höhe von 300,0 T€. Die Zweckbindung aufgrund der öffentlichen Förderung beträgt 25 Jahre. Die Fertigstellung des Neubaus erfolgt Anfang 2025.

Darüber hinaus wurde auch der im Herbst 2023 begonnene Bau eines weiteren öffentlich geförderten Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Unterm Haane 42a in Warstein-Belecke fortgesetzt. Die geschätzten Baukosten für das Haus mit 8 Wohneinheiten belaufen sich auf 2.500,0 T€.

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

8. Modernisierung / Instandhaltung

Für Modernisierung und Instandhaltungen sind im Jahr 2024 insgesamt 4.121,7 T€ investiert worden. Die Investitionen erhöhten sich damit gegenüber dem Vorjahr um 481,8 T€. Die Maßnahmen umfassten insbesondere Arbeiten an den Objekten „Rixbecker Str. 47-47b“ und „Oststraße 23-23b“ in Lippstadt sowie Modernisierungen von gekündigten Wohnungen.

9. Betreuungstätigkeit für Dritte

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

10. Umweltschutz

Die Genossenschaft verfolgt seit mehreren Jahren eine Strategie zur Steigerung der ökologischen Nachhaltigkeit und Energieeffizienz des Wohnungsbestandes. Dafür wurde gemeinsam

mit der iwb Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH aus Braunschweig ein Klimapfad entwickelt, der die Auswirkung verschiedene Maßnahmen zur CO₂-Reduktion sowie zur energetischen Modernisierung unserer Immobilien beleuchtet.

Zur Kontrolle unserer energetischen Maßnahmen führen wir seit dem Jahr 2021 regelmäßig energetische Analysen unseres Wohnungsbestandes durch. Diese basieren unter anderem auf den tatsächlichen Verbrauchsdaten unserer Liegenschaften, wodurch gezielt das allgemeine Nutzerverhalten und ineffiziente Gebäude identifiziert werden können. Auf diese Weise kann eine Priorisierung der notwendigen Maßnahmen vorgenommen werden. Die Verbrauchsauswertungen erfolgen auf Objektsebene.

Bereits in den Vorjahren wurden zahlreiche Gebäude durch Dämmmaßnahmen, moderne Heiztechnik und den Einsatz erneuerbarer Energien verbessert. Auch künftig setzen wir auf die enge Zusammenarbeit mit Fachunternehmen und Dienstleistern, um unsere Ziele einer klimaverträglichen Wohnungswirtschaft konsequent weiterzuverfolgen. Die Genossenschaft versteht Nachhaltigkeit als Gemeinschaftsaufgabe und setzt dabei auf Transparenz, Effizienz und Zukunftsorientierung im Sinne ihrer Mitglieder und der Umwelt. Aus diesem Grund werden auch digitale Lösungen im Bereich der Haustechnik in die Planungen einbezogen.

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:

	2024 (in T€)	2023 (in T€)	Veränderung (in T€)
Bewirtschaftungstätigkeit (inkl. Bestandsveränderungen)	6.988,1	6.956,4	31,7
Betreuung und andere Lieferungen und Leistungen	15,9	12,0	3,9
Aktivierte Eigenleistungen	50,7	71,5	-20,8
<i>Gesamtleistung</i>	7.054,7	7.039,9	14,8
Sonstige betriebliche Erträge	163,7	337,2	-173,5
Betriebsleistung	7.218,4	7.377,1	-158,7
Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit	-4.097,6	-3.871,2	-226,4
Personalaufwand	-1.205,7	-1.136,8	-68,9
Abschreibungen (planmäßig)	-827,0	-794,3	-32,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-450,0	-499,0	49,0
Abschreibung auf Finanzanlagen	-4,4	-2,6	-1,8

Geschäftsbericht 2024

Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-162,2	-155,7	-6,5
Steuern	-135,2	-133,6	-1,6
Aufwendungen für die Betriebsleistung	-6.882,1	-6.593,2	-288,9
Betriebsergebnis	336,3	783,9	-447,6
Zinsen und ähnliche Erträge	4,7	4,3	0,4
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	69,3	38,3	31,0
Jahresüberschuss	410,3	826,5	-416,2

Zu dem Jahresergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2024 (in T€)	2023 (in T€)	Veränderung (in T€)
Bewirtschaftungstätigkeit	325,8	796,4	-470,6
Sonstiger Geschäftsbereich	10,7	8,4	2,3
Betreuungstätigkeit	1,7	-0,8	2,5
Finanzbereich	62,2	13,0	49,2
Neutraler Geschäftsbereich	13,7	13,7	0,0
Ergebnis vor Steuern	414,1	830,7	-416,6
Ertragssteuern	-3,8	-4,2	0,4
Jahresüberschuss	410,3	826,5	-416,2

Der Jahresüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahr um 416,2 T€ auf 410,3 T€ vermindert. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus höheren Instandhaltungskosten und geringeren sonstigen betrieblichen Erträgen.

2. Vermögenslage

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

	2024 (in T€)	%	2023 (in T€)	%	Verände- rung (in T€)
Vermögens- struktur					
<i>Anlagevermögen</i>					
Immaterielle Vermögensge- genstände	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sachanlagen	26.664,2	77,1	23.355,2	78,7	+3.309,0
<i>Finanzanlagen</i>	228,2	0,6	201,4	0,7	+26,8
<i>Umlaufvermö- gen kurzfristig</i>					
Unfertige Leis- tungen und an- dere Vorräte	1.829,7	5,3	1.955,0	6,6	-125,3

Geschäftsbericht 2024

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	232,2	0,7	151,7	0,5	80,5
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	5.629,1	16,3	4.027,2	13,5	1.601,9
Bilanzsumme – Gesamtvermögen	34.583,5	100,0	29.690,5	100,0	+4.893,0
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
<i>Langfristig</i>					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	588,2	1,7	584,2	2,0	+4,0
Rücklagen	18.264,9	52,8	17.501,6	58,9	+763,3
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	336,9	1,0	713,3	2,4	-376,4
<i>Kurzfristig</i>					
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und Dividende	51,9	0,2	55,6	0,2	-3,7
Fremdkapital					
<i>Langfristig</i>					
Pensionsrückstellungen	423,3	1,2	430,2	1,4	-6,9
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung	11.901,4	34,4	7.736,8	26,1	+4.164,6
<i>Kurzfristig</i>					
Übrige Rückstellungen	125,2	0,4	87,1	0,3	+38,1
Erhaltene Anzahlungen	2.052,0	5,9	2.076,1	7,0	-24,1
Übrige Verbindlichkeiten	839,7	2,4	505,6	1,7	334,1
Bilanzsumme – Gesamtkapital					
	34.583,5	100,0	29.690,5	100,0	+4.893,0

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4.893,0 T€ auf 34.583,5 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Zugängen in Höhe von 4.387,1 T€ planmäßige Abschreibungen in Höhe von 826,9 T€ sowie Versicherungserstattungen und Investitionszuschüsse von 247,3 T€ gegenüber.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich mit 225,5 T€ um Wertpapiere.

Unter den unfertigen Leistungen mit 1.805,3 T€ werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei leichter Erhöhung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 390,9 T€ auf 19.190,0 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote zum 31.12.2024 auf 55,5 %. Am Ende des Vorjahres lag sie bei 63,5 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung liegen bei 11.901,4 T€. Sie erhöhten sich damit um 4.164,6 T€ gegenüber dem Vorjahr. Die Veränderung ist durch Valutierung von Darlehen in Höhe von 4.404,1 T€ gemindert um die planmäßigen Tilgungen in Höhe von 239,5 T€ bedingt.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 807,2 T€ um Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen.

3. Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2024 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2024 (in T€)	2023 (in T€)	Veränderung (in T€)
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	26.892,4	23.556,6	+3.335,8
Finanzierungsmittel	31.538,1	26.989,3	+4.548,8
Überdeckung	4.645,7	3.432,7	+1.213,0
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand Flüssige Mittel und Bauspar- guthaben	5.629,1	4.027,2	+1.601,9
Übrige kurzfristig realisier- bare Vermögensgegen- stände	2.062,0	2.106,7	-44,7
Kurzfristige Verpflichtungen	3.045,4	2.701,2	+344,2
Stichtagsliquidität	4.645,7	3.432,7	+1.213,0

Die in der Bilanz zum 31.12.2024 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Der Finanzmittelbestand hat sich im Jahr 2024 um 1.601,9 T€ erhöht. Zum Jahresende belief er sich in den letzten drei Jahren jeweils auf folgende Beträge:

	2024 (in T€)	2023 (in T€)	2022 (in T€)
Finanzmittelbestand am 31.12.	5.629,1	4.027,2	4.300,5

Die Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2024 gegeben.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2024	2023	2022
Eigenkapitalquote	%	55,5	63,5	66,4
Eigenkapitalrentabilität	%	2,1	4,4	2,9
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,7	3,3	2,2
Cashflow	T€	1.234,8	1.626,4	1.251,8
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag	€ p.m./m ²	5,61	5,40	5,20
Durchschnittliche Instandhaltungskosten (Fremdkosten)	€ p.a./m ²	30,21	23,90	26,22
Durchschnittliche Verwaltungskosten	€ p.a./WE	720,72	679,96	655,41
Fluktuationsquote	%	8,4	7,9	9,7
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	4,3	3,6	2,6

III. Risikobericht

1. Risikomanagement

Das Risikomanagement ist ein fester Bestandteil der Unternehmensführung in unserer Genossenschaft. Ziel ist es, Risiken frühzeitig zu erkennen, zu bewerten und geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die wirtschaftliche Stabilität und den langfristigen Erfolg zu sichern. Die Identifizierung möglicher Gefährdungspotenziale in verschiedenen Risikoarten erfolgt anhand eines Risikomanagementsystems, das zusammen mit der VdW Treuhand GmbH installiert wurde.

Mitarbeitende aus verschiedenen Bereichen werden aktiv in den Prozess einbezogen, um Risiken ganzheitlich zu erfassen und zu steuern. Zum Risikomanagement gehört auch die regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat, der so in die Überwachung der Risikosituation eingebunden ist. Eine wichtige Grundlage für die Risikobewertung bildet zudem der mehrjährige Wirtschaftsplan. Er ermöglicht es, potenzielle Auswirkungen strategischer Entscheidungen frühzeitig zu erkennen und abzusichern.

2. Risikoanalyse

Unsere Genossenschaft verfolgt im Rahmen ihrer strategischen Ausrichtung eine nachhaltige und stabile Geschäftspolitik, die auf langfristige Werterhaltung des Wohnungsbestandes und die wirtschaftliche Absicherung der Genossenschaft ausgerichtet ist. Die systematische Analyse und Steuerung von Risiken erfolgt auf Grundlage eines internen Risikomanagementsystems. Im Berichtsjahr wurden insbesondere folgende potenzielle Risikobereiche regelmäßig geprüft: Wohnungsmarkt, Personal, Liquidität, Zinsänderungen und rechtliche Rahmenbedingungen.

Wohnungsmarktrisiko

Der Wohnungsmarkt in Lippstadt und Umgebung ist trotz makroökonomischer Unsicherheiten weiterhin durch eine stabile Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum geprägt. Unsere Genossenschaft profitiert von dem umfangreichen Bestand an fortlaufend gut instand gehaltenen und energetisch aufgewerteten Wohnobjekten. Die Leerstände bewegten sich in den vergangenen Jahren auf einem annehmbaren Niveau und sind zuletzt stark geprägt von strategischen Leerständen im Zuge von umfangreichen energetischen Maßnahmen.

Risiken durch drastische Einbrüche in der Nachfrage sind bei diesem Hintergrund derzeit nicht erkennbar.

Personalrisiko

Der Fachkräftemangel im Bereich technisches und handwerkliches Personal stellt eine branchenweite Herausforderung dar, die auch potenzielle Auswirkungen auf unsere Genossenschaft haben kann. Diese Schwierigkeit zeigt sich für unsere Genossenschaft u.a. dadurch, dass die Stelle des technischen Mitarbeitenden für die Bauleitung trotz wiederholter Ausschreibungen und persönlicher Gespräche im Jahr 2024 nicht besetzt war. Insbesondere im Regiebetrieb und bei der technischen Bestandsbewirtschaftung könnte ein Mangel an qualifizierten Mitarbeitenden mittelfristig zu Verzögerungen bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen führen. Unsere Genossenschaft begegnet diesem Risiko u.a. durch gezielte Maßnahmen zur Mitarbeiterbindung. Eine regelmäßige Personalbedarfsplanung und Beachtung der Altersstruktur des Teams tragen zu einer stabilen Personalsituation bei.

Liquiditätsrisiko

Die Zahlungsfähigkeit ist für unsere Genossenschaft wie für andere Wirtschaftsunternehmen von zentraler Bedeutung. Die Liquiditätssituation war im Berichtsjahr jederzeit gesichert. Unsere Genossenschaft verfügt über einen soliden Bestand an kurzfristig verfügbaren Zahlungsmitteln und eine angemessene Eigenkapitalquote. Eine konservative Finanzierungsstrategie,

die planbare Mieteinnahmenstruktur sowie das funktionierende Mahnwesen bilden ein stabiles Fundament für die kurzfristige und mittelfristige Liquidität. Auch im Szenario leicht rückläufiger Zahlungsmoral besteht kein wesentliches Risiko für die Zahlungsfähigkeit.

Zinsänderungsrisiko

Aufgrund der veränderten geldpolitischen Rahmenbedingungen ist der Zinsmarkt im Geschäftsjahr 2024 weiterhin volatil geblieben. Steigende Refinanzierungskosten stellen ein grundsätzliches Risiko für die gesamte Immobilienwirtschaft dar. Unsere Genossenschaft ist diesem Risiko durch eine langfristig orientierte Finanzierungsstrategie mit ausschließlich festverzinslichen Darlehen begegnet. Darlehn mit variablen Zinsen und hochspekulative Anlageprodukte hat unsere Genossenschaft nicht im Einsatz. Die durchschnittliche Zinsbindung der valutierten Kapitalmarktdarlehen beträgt über fünf Jahre. Somit bestehen aktuell keine wesentlichen Risiken aus kurzfristigen Zinsanpassungen. Eine regelmäßige Überprüfung der Zinsbindungsfristen ist Bestandteil des Finanzcontrollings.

Rechtliche Risiken

Die Genossenschaft ist einer Vielzahl gesetzlicher und regulatorischer Anforderungen unterworfen – unter anderem im Mietrecht, Bauordnungsrecht, Genossenschaftsgesetz und Datenschutzrecht. Änderungen gesetzlicher Vorgaben, wie beispielsweise durch neue Energieeffizienzrichtlinien oder bauordnungsrechtliche Regelungen, können Anpassungsbedarf bei Geschäftsprozessen oder Investitionsentscheidungen verursachen. Unsere Genossenschaft begiegt diesen Risiken durch die Mitgliedschaft in Prüfungs- und Interessenverbänden, einen regelmäßigen Austausch mit Unternehmen in regionalen Arbeitsgemeinschaften, unserem Engagement in verschiedenen Arbeitskreisen unseres Prüfungsverbandes sowie durch regelmäßige interne und externe Schulungen. Im Berichtsjahr wurden keine wesentlichen rechtlichen Risiken festgestellt. Rechtliche Auseinandersetzungen bezüglich offener Mietforderungen sowie Räumungsansprüchen bewegten sich auf niedrigem Niveau und hatten keine nennenswerten finanziellen Auswirkungen.

Gesamtrisikoanalyse

Unsere Genossenschaft unterliegt wie jedes Wohnungsunternehmen allgemeinen unternehmerischen sowie branchenspezifischen Risiken. Durch das bestehende Risikomanagementsystem, die langfristige Finanzierungs- und Instandhaltungsplanung sowie die gute Eigenkapitalausstattung konnten im Berichtsjahr jedoch keine Risiken festgestellt werden, die wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage haben oder den Fortbestand der Genossenschaft gefährden könnten. Unsere Genossenschaft ist nach den Feststellungen des Vorstandes weiterhin wirtschaftlich solide und zukunftsfähig aufgestellt.

IV. Chancen der künftigen Entwicklung

Unsere Genossenschaft ist gut ausgerichtet, um von aktuellen gesellschaftlichen und technologischen Entwicklungen zu profitieren. Der anhaltende Bedarf an bezahlbarem und sicherem Wohnraum stärkt das genossenschaftliche Modell und sichert eine stabile Nachfrage. Der demografische Wandel eröffnet Potenziale für die Anpassung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestands, insbesondere im Hinblick auf Barrierefreiheit. Staatliche Förderprogramme

unterstützen energetische Sanierungen und Investitionen in moderne Gebäudetechnik, wodurch die Wirtschaftlichkeit und Attraktivität der Wohnungen langfristig gesteigert werden kann. Die fortschreitende Digitalisierung ermöglicht Effizienzgewinne in den Verwaltungsabläufen und verbessert den Zugang zu Services für unsere Mieter. Künftig können intelligente Gebäudetechnologien und datenbasierte Instandhaltungsstrategien zusätzlich zur Qualitätssicherung und Ressourcenschonung beitragen.

Die Fortsetzung und weitere Ausweitung der Wohngeldberatung durch einen externen Dienstleister für unsere Mieter bietet eine Möglichkeit zur Mieterbindung und einer Vermeidung von Mietrückständen.

Darüber hinaus gilt es die sozialen Aktivitäten unserer Genossenschaft im Hinblick auf ältere, alleinstehende oder hilfsbedürftige Mieter auszubauen. Dies bietet die Chance zur Herausarbeitung eines besonderen Merkmals unserer Genossenschaft und eine stärkere Identifikation mit unserer Genossenschaft.

V. Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des vergangenen, erfolgreichen Geschäftsjahres blickt unsere Genossenschaft auch mit Zuversicht auf die kommenden Geschäftsjahre. Trotz anhaltender Herausforderungen im wohnungswirtschaftlichen Umfeld sehen wir zahlreiche Chancen, unsere Genossenschaft weiter zu stärken und nachhaltig weiterzuentwickeln. Unser Fokus liegt dabei auf der Schaffung zukunftsfähigen Wohnraums, der Förderung des gemeinschaftlichen Miteinanders und dem verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen durch energetische Maßnahmen.

Der Maßnahmenplan sieht für das Jahr 2025 u.a. den Abschluss der Arbeiten an den Häusern „Am Böbbing 33/35“ und „Am Böbbing 37/39“ in Lippstadt, die Fortsetzung der umfangreichen Maßnahmen an den Häusern „Rixbecker Str. 47-47c“ und „Oststraße 23-23c“ in Lippstadt, sowie Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen an den Häusern „Rosenstraße 22/23“ sowie „Auf den Kämpen 1,3,5,7“ jeweils in Eickelborn vor. Darüber hinaus ist geplant, mit der Errichtung eines Doppelhauses in Warstein-Sutrop zu beginnen.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von rd. 775,0 T€ erwartet, der sich hauptsächlich durch Umsatzerlöse aus unserem „Kerngeschäft“ der Bewirtschaftungstätigkeit ergibt. Unter Zugrundelegung der bisherigen Planzahlen sieht der mehrjährige Wirtschaftsplan für die folgenden beiden Jahre einen Jahresüberschuss in Höhe von rund 800,0 T€ voraus.

VI. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresabschluss festzustellen und den Bilanzgewinn des Jahres 2024 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4%	23.356,84 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	336.937,94 €
Bilanzgewinn	360.294,78 €

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

Lippstadt, 17. Juni 2025

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

gez. Dipl.-Ing. Architektin Ulrike Bußmann

Vorstand
Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 seine Aufgaben gemäß Genossenschaftsgesetz und Satzung mit Sorgfalt und Verantwortung wahrgenommen. In enger und vertrauensvoller Zusammenarbeit mit dem Vorstand haben wir die Geschäftsführung der Genossenschaft begleitet, beraten und überwacht.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die wirtschaftliche Lage, die Entwicklung des Wohnungsbestandes, strategische Projekte sowie alle wesentlichen Entscheidungen. In insgesamt fünf ordentlichen Sitzungen wurden die vorgelegten Unterlagen geprüft, wichtige Maßnahmen gemeinsam diskutiert und die notwendigen Beschlüsse gefasst. In zwei Fällen erfolgte eine schriftliche Beschlussfassung.

Ein besonderer Fokus lag im Berichtsjahr auf dem Neubau von öffentlich gefördertem Wohnraum, der Umsetzung energetischer Sanierungsmaßnahmen sowie der weiteren Digitalisierung von Arbeitsprozessen. Der Aufsichtsrat begrüßt ausdrücklich die Ausrichtung der Genossenschaft auf Nachhaltigkeit, Digitalisierung und zukunftssichere Strukturen.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 durch den Genossenschaftsverband hat zu keinen wesentlichen Beanstandungen geführt. Geprüft wurden neben dem Jahresabschluss auch die ordnungsgemäße Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse. Über das Ergebnis der Prüfung wurde der Aufsichtsrat vom Verbandsprüfer in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 20. März 2025 unterrichtet.

Der Aufsichtsrat hat den vorliegenden Jahresabschluss zum 31.12.2024 und den Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2024 eingehend geprüft und erhebt auf dieser Grundlage keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat hat festgestellt, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt und der Bericht die erforderlichen Angaben enthält.

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

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeitenden der Genossenschaft für ihr großes Engagement und die erfolgreich geleistete Arbeit im zurückliegenden Geschäftsjahr.

Ein großer Dank gilt auch allen Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen und die Unterstützung.

Ein besonderer Dank gebührt dem ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglied Herrn Dieter Kellner für seine langjährige Tätigkeit im Aufsichtsrat. Mit großer Trauer haben wir die Nachricht über seinen Tod im März 2025 empfangen.

Lippstadt, 17. Juni 2025

gez. Roland Brehler
Vorsitzender des Aufsichtsrates
Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG

Jahresabschluss 2024

I. Bilanz
zum 31.12.2024

Geschäftsbericht 2024

Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA	31. Dezember 2024	Vorjahr
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	0,00	0,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.947.080,67	21.230.285,44
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.477,01	9.477,01
3. Grundstücke ohne Bauten	428.560,13	428.560,13
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	80.322,34	80.322,34
5. Technische Anlagen und Maschinen	186.865,00	0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	60.021,00	76.766,00
7. Anlagen im Bau	3.937.398,04	1.525.586,27
8. Bauvorbereitungskosten	14.440,41	4.200,00
	<u>26.664.164,60</u>	<u>23.355.197,19</u>
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	225.493,74	198.622,54
2. Andere Finanzanlagen	<u>2.750,00</u>	<u>2.750,00</u>
	<u>228.243,74</u>	<u>201.372,54</u>
Anlagevermögen insgesamt	<u>26.892.408,34</u>	<u>23.556.569,73</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	1.805.290,38	1.932.293,92
2. Andere Vorräte	<u>24.444,52</u>	<u>22.736,00</u>
	<u>1.829.734,90</u>	<u>1.955.029,92</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	15.910,27	23.120,18
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.630,70	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>212.699,91</u>	<u>128.531,25</u>
	<u>232.240,88</u>	<u>151.651,43</u>
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.897.132,76	3.299.336,49
2. Bausparguthaben	<u>731.947,47</u>	<u>727.882,17</u>
	<u>5.629.080,23</u>	<u>4.027.218,66</u>
Umlaufvermögen insgesamt	<u>7.691.056,01</u>	<u>6.133.900,01</u>
Bilanzsumme	<u>34.583.464,35</u>	<u>29.690.469,74</u>

PASSIVA	31. Dezember 2024	Vorjahr
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	28.500,00	32.400,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>588.234,34</u>	<u>584.220,99</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	616.734,34	616.620,99
2024: 65,66 € / 2023: 2.279,01 €		
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	1.894.000,00	1.844.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:		
2024: 50.000,00 € / 2023: 90.000,00 €		
2. Bauerneuerungsrücklage	2.351.942,65	2.351.942,65
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>14.018.889,07</u>	<u>13.305.602,95</u>
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:		
2024: 0,00 € / 2023: 0,00 €		
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	18.264.831,72	17.501.545,60
2024: 713.286,12 € / 2023: 429.504,25 €		
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	410.294,78	826.498,96
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-50.000,00</u>	<u>-90.000,00</u>
	<u>360.294,78</u>	<u>736.498,96</u>
Eigenkapital insgesamt	<u>19.241.860,84</u>	<u>18.854.665,55</u>
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	423.312,00	430.166,00
2. Steuerrückstellungen	247,95	357,80
3. Sonstige Rückstellungen	<u>124.940,00</u>	<u>86.775,00</u>
	<u>548.499,95</u>	<u>517.298,80</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.901.410,60	7.736.838,70
2. Erhaltene Anzahlungen	2.052.029,67	2.076.148,77
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	30.519,31	28.099,90
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.141,47	930,17
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>807.223,25</u>	<u>418.606,04</u>
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>779,26</u>	<u>57.881,81</u>
davon aus Steuern:		
2024: 0,00 € / 2023: 0,00 €		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:		
2024: 0,00 € / 2023: 0,00 €		
	<u>14.793.103,56</u>	<u>10.318.505,39</u>
Bilanzsumme	<u>34.583.464,35</u>	<u>29.690.469,74</u>

Jahresabschluss 2024

II. Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr 2024	Vorjahr
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	7.115.063,02	6.682.858,82
b) aus Betreuungstätigkeit	5.195,00	3.665,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>10.745,89</u>	<u>8.367,21</u>
	7.131.003,91	6.694.891,03
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-127.003,54	273.559,18
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	50.730,00	71.440,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	163.721,73	337.230,83
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	<u>4.097.596,47</u>	<u>3.871.221,89</u>
6. Rohergebnis	3.120.855,63	3.505.899,15
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	913.088,45	873.705,31
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>292.660,18</u>	<u>263.094,56</u>
davon für Altersversorgung:	1.205.748,63	1.136.799,87
2024: 81.736,17 € / 2023: 58.982,54 €		
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	826.949,48	794.260,97
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	450.046,01	498.988,65
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	4.723,02	4.263,63
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	69.273,08	38.268,71
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen	4.413,18	2.562,64
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	162.198,69	155.724,66
davon aus Aufzinsung:		
2024: 7.434,00 € / 2023: 7.231,00 €		
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>3.821,72</u>	<u>4.183,72</u>
15. Ergebnis nach Steuern	<u>541.674,02</u>	<u>955.910,98</u>
16. Sonstige Steuern	<u>131.379,24</u>	<u>129.412,02</u>
17. Jahresüberschuss	410.294,78	826.498,96
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	50.000,00	90.000,00
19. Bilanzgewinn	<u>360.294,78</u>	<u>736.498,96</u>

Anhang zum Jahresabschluß 2024

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 großen-abhängigen 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.

Die Verordnung über für die Gliederung des Jahresabschlusses von 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 Vermögensgegenstände

Entgeltlich von Dritten erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** 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, verminderd 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
➤ PV-Anlagen	20 Jahre
➤ Technische Anlagen	5 Jahre
➤ Betriebs- und Geschäftsausstattungen	2 - 5 Jahre

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

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

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

3. Finanzanlagen

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

4. Umlaufvermögen

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

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

Der Ansatz der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** erfolgt grundsätzlich zum Nennwert. Uneinbringliche bzw. zweifelhaft realisierbare Forderungen wurden abgeschrieben. Der Bewertungsabschlag auf Vermietungsforderungen ist im Geschäftsjahr mit 10,8 T€ bilanziert.

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

5. Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden entsprechend § 249 HGB gebildet.

Die Bewertung der **Pensionsrückstellungen** erfolgt nach dem anerkannten Anwartschaftsbewertungsverfahren. Bei der Bewertung wird gemäß einem versicherungsmathematischen Gutachten ein Rententrend von 2,20 % p.a. berücksichtigt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde gelegt. Die Rückstellung in der Handelsbilanz wurde in Ausübung des Wahlrechts zum pauschalen Ansatz mit dem Zinssatz gemäß RückAbzinsV (zum 31.12.2024: 1,90 % p.a.) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren abgezinst. Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB zum 31.12.2024 beträgt 1,6 T€.

Die Bewertung der **Rückstellung der Altersteilzeitleistungen** für einen Mitarbeiter erfolgte grundsätzlich nach versicherungsmathematischen Grundsätzen. Da im Falle der vorzeitigen Beendigung der Altersteilzeit durch Tod oder (i. d. R. nur in der Arbeitsphase) durch Invalidität die Differenz zwischen Erfüllungsrückstand und geleisteten Aufstockungszahlungen zur Auszahlung kommt, wurde dieser Teil mit dem finanzmathematischen Barwert angesetzt. Die Altersteilzeitverpflichtungen haben Entlohnungscharakter. Aufgrund dessen ist die Rückstellung für die Aufstockungsleistungen über den Zeitraum anzusammeln, in dem diese Form der Entlohnung erdient wird. Als Beginn des Ansammlungszeitraums wurde das Datum der Vertragsunterzeichnung zugrunde gelegt. Die Bewertung erfolgte nach der Variante b1 (Musterbeispiel Anlage 2) des DRSC Anwendungshinweises 1 (IFRS) vom 11.12.2012. Die tarifliche Lohnerhöhung zum 01.02.2025 in Höhe von 2,60 % wurde berücksichtigt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde gelegt. Die Berechnung erfolgte gemäß einem versicherungsmathematischen Gutachten mit einem Rechnungszinssatz von 1,48 % p.a. und einem Gehaltstrend von 2,80 % p.a..

Die **sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. In den sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen für die gesetzliche Prüfung (59,5 T€), Altersteilzeit (30,9 T€), die Urlaubsrückstände (21,9 T€), den Jahresabschluss (6,8 T€) und eine Verpflichtung nach dem CO2KostAufG (6,1 T€) enthalten.

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-/Herstellungs-Kosten am 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Zu-schreibungen	Umbuchungen +/-	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2024	Abschreibungen des Geschäftsjahrs
	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Lizizenzen	10.627,89	0,00	0,00			-10.627,89	0,00	0,00
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	58.000.124,42	1.725.975,83	-247.325,77		-15.781,00	-37.515.912,81	21.947.080,67	773.810,62
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	428.560,13	0,00	0,00		0,00	0,00	428.560,13	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	80.322,34	0,00	0,00			0,00	80.322,34	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	177.806,95	0,00		15.781,00	-6.722,95	186.865,00	6.459,93
Betriebs- und Geschäftsausstattung	635.285,33	29.933,93	0,00			-605.198,26	60.021,00	46.678,93
Anlagen im Bau	1.525.586,27	2.411.811,77	0,00		0,00	0,00	3.937.398,04	0,00
Bauvorbereitungskosten	4.200,00	10.240,41	0,00		0,00		14.440,41	0,00
	61.182.639,46	4.355.768,89	-247.325,77		-15.781,00	-38.626.917,98	26.664.164,60	826.949,48
Finanzanlagen								
Wertpapiere des Anlagevermögens	205.328,22	31.284,38	0,00	0,00	0,00	-11.118,86	225.493,74	4.413,18
Andere Finanzanlagen	2.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.750,00	0,00
	208.078,22	31.284,38	0,00	0,00	0,00	-11.118,86	228.243,74	4.413,18
Anlagevermögen insgesamt	61.401.345,57	4.387.053,27	-247.325,77	0,00	15.781,00	-38.648.664,73	26.892.408,34	831.362,66

2. Unfertige Leistungen

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind 1.805,3 T€ (im Vorjahr: 1.932,3 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. Am 31.12.2024 bestand ein Anspruch auf einen Tilgungszuschuss in Höhe von 158,8 T€.

4. Fristigkeiten von Forderungen

Die Fristigkeit von Forderungen ergibt sich am 31.12.2024 wie folgt:

	2024		2023	
	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €
Forderungen aus Vermietung	15.910,27	0,00	23.120,18	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.630,70	0,00	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	212.699,91	0,00	128.531,25	0,00
Gesamtbetrag	232.240,88	0,00	151.651,43	0,00

5. Entwicklung der Rückstellungen

Folgende Entwicklung der Rückstellungen hat sich ergeben:

	Bilanzwert 01.01.2024 €	Zuführung 2024 €	Entnahme / Auflösung 2024 €	Bilanzwert 31.12.2024 €
Pensionsrückstellung bewertet nach § 253 Abs. 2 n. F. HGB	430.166,00	37.536,22	44.390,22	423.312,00
Steuerrückstellung	357,80	247,95	357,80	247,95
Sonstige Rückstellungen (gesetzliche Prüfung, Jahresabschluss, Altersteilzeit, CO ² Aufteilung und Urlaubsrückstände)	86.775,00	85.940,00	47.775,00	124.940,00
Gesamtbetrag	517.298,80	123.724,17	92.523,02	548.499,95

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	11.901.410,60 (7.736.838,70)	431.971,60 (224.407,27)	11.469.439,00 (7.512.431,43)	1.936.324,92 (1.326.465,74)	9.533.114,08 (6.185.965,69)	11.901.410,60 GPR (7.736.838,70) GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.052.029,67 (2.076.148,77)	2.052.029,67 (2.076.148,77)				
aus Vermietung	30.519,31 (28.099,90)	30.519,31 (28.099,90)				
aus Betreuungstätigkeit	1.141,47 (930,17)	1.141,47 (930,17)				
aus anderen Lieferungen und Leistungen	807.223,25 (418.606,04)	807.223,25 (418.606,04)				
Sonstige	779,26 (57.881,81)	779,26 (57.881,81)				
Gesamtbetrag	14.793.103,56 (10.318.505,39)	3.323.664,56 (2.806.073,96)	11.469.439,00 (7.512.431,43)	1.936.324,92 (1.326.465,74)	9.533.114,08 (6.185.965,69)	11.901.410,60 GPR (7.736.838,70) 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 Bewirtschaftungstätigkeit

Sollmieten		
(abzügl. 168.426,39 € Erlösschmälerungen)	5.206.701,15 €	
Umlagen und Gebühren		
(abzügl. 58.506,91 € Erlösschmälerungen)	1.908.361,87 €	
	<u>7.115.063,02 €</u>	

Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit

Verwaltung ETW Reichenbacher Straße	695,00 €
Verwaltung ETW St.-Hedwig-Straße	1.440,00 €
Verwaltung FV Hörster Straße	3.060,00 €
	<u>5.195,00 €</u>

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen
und Leistungen

Erbbauzinsen	8.298,96 €
Erlöse aus PV-Anlagen	1.898,60 €
Sonstige Erlöse	548,33 €

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

- Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	8.450,00 €
- Ausbuchung von Verbindlichkeiten	15.388,80 €
- Erstattung von Krankenkassen /Lohnfortzahlung	11.631,45 €
- Erstattung von Krankenkassen /Umbaumaßn.	12.000,00 €
- Versicherungsentschädigungen	114.534,21 €
- Eintrittsgelder	990,00 €
- alle übrigen	727,27 €
	<u>163.721,73 €</u>

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

Aufwendungen aus Bewirtschaftungstätigkeit

- Betriebs- und Heizkosten	1.680.202,51 €
- Instandhaltungskosten	2.368.214,03 €
- Zuführung CO ² Aufteilungsrückstellung	1.100,00 €
- Erbbauzinsen	43.481,05 €
- Miet- und Räumungsklagen	0,00 €
	4.097.596,47 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen

- Sächliche Verwaltungskosten des Betriebes	275.690,60 €
- Sächliche Verwaltungskosten des Unternehmens	129.784,78 €
- Freiwillige soziale Aufwendungen	20.171,84 €
- Abschreibungen auf Mietforderungen	13.112,13 €
- Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	10.381,86 €
- Sonstige Betriebl. Aufwendungen u.a.	904,80 €
	450.046,01 €

Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

- aus Wertpapieren	4.682,08 €
- aus anderen Finanzanlagen	40,94 €
	4.723,02 €

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

- Bausparzinsen	1.102,36 €
- Festgeldzinsen	68.170,72 €
	69.273,08 €

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

- für Dauerfinanzierungsmittel	154.764,69 €
- für Pensionsverpflichtungen	7.434,00 €
	162.198,69 €

Sonstige Steuern

- Grundsteuern	129.656,76 €
- KFZ-Steuern	1.722,48 €
	131.379,24 €

V. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für die laufenden Neubaumaßnahmen an der Breitenbachstraße 8 in Lippstadt und Unterm Haane 42a in Warstein fallen im Jahr 2025 insgesamt noch rund 1.262,7 T€ an. Demgegenüber stehen zum 31.12.2024 noch nicht abgerufene oder ausgezahlte Darlehnszusagen der NRW Bank und KfW Bank in Höhe von insgesamt rund 654,9 T€ gegenüber.

Mitgliederanzahl

Die Mitgliederanzahl entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Anzahl der	
	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2024	1.497	1.955
Zugang 2024	102	102
Abgang 2024	96	96
Ende 2024	1.503	1.961

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 4.013,35 € erhöht und betragen am Ende des Geschäftsjahres 588.234,34 €.

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

Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer

Im Jahr 2024 waren bei der Genossenschaft neben den Vorstandsmitgliedern durchschnittlich 18 Mitarbeitende (einschließlich geringfügig Beschäftigter) tätig. Am 31.12.2024 verteilte sich das Mitarbeiterteam auf sieben kaufmännische Angestellte (einschließlich vier Teilzeitbeschäftigte), acht gewerbliche Arbeitnehmer, eine kaufmännische Auszubildende und eine geringfügig beschäftigte Arbeitnehmerin.

Prüfungsverband

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

Aufsichtsrat

Roland Brehler, Lippstadt
-Vorsitzender-

Manfred Götde, Warstein
-stellv. Vorsitzender-

Thomas Assmann, Lippstadt
-Schriftführer-

Dieter Kellner, Lippstadt (bis 20.06.2024)

Willi Linnemann, Lippstadt (seit 20.06.2024)

Olga Martin, Lippstadt

Andreas Olszewski, Lippstadt (seit 20.06.2024)

Alfons Strümper, Anröchte

René Tiefert, Warstein (bis 20.12.2024)

Vorstand

Dipl.-Jur. Alexander Loyal, LL.M, Welver
- 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 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 410.294,78 € ab. Gemäß §§ 40 Abs. 2, 28 Abs. 1 lit. k) der Satzung und des Aufsichtsratsbeschlusses vom 8. Mai 2025 wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 50.000,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss festzustellen und den Bilanzgewinn in Höhe von 360.294,78 € wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung einer Dividende von 4 %	23.356,84 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	336.937,94 €
	<u>360.294,78 €</u>

Lippstadt, 17. Juni 2025

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

gez. Dipl.-Ing. Architektin Ulrike Bußmann

Vorstand
Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG

