



WOHNBAU DETMOLD EG

GESCHÄFTS- BERICHT 2020

WOHNBAU DETMOLD EG

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2020



INHALTSVERZEICHNIS

I. UNTERNEHMENS DATEN	5
II. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	6
III. BERICHT DES VORSTANDES	8
IV. BERICHT DES AUFSICHTSRATES	17
V. JAHRESABSCHLUSS 2020	18
1. Bilanz zum 31. Dezember 2020	18
2. GuV-Rechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020	20
3. Erläuterungen zum Jahresabschluss – Anhang	21

I. UNTERNEHMENS DATEN

Gründung

21. August 1947 in Detmold

Eintragung in das Genossenschaftsregister

21. Oktober 1947 unter Nr. 120 Amtsgericht Lemgo

Fusion mit der Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft „Weserbergland“ eGmbH Höxter

1. Juli 1970

Änderung des Firmennamens

17. November 2003 von Wohnungsbaugenossenschaft Lippe-Weserbergland eG auf
Wohnbau Detmold eG

Geschäftsanteil

155,- €

Sitz der Genossenschaft

Marienstraße 1, 32756 Detmold
Tel. 052 31 / 97 97-0, Fax 052 31 / 97 97-30
Internet: www.wohnbau-detmold.de
E-Mail: info@wohnbau-detmold.de

Prüfungsverband

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen eV, Düsseldorf

Mitgliedschaften

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen eV, Berlin
Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft eV, Düsseldorf
Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe
Haus- und Grundeigentümergeverein eV, Detmold
VerbundVolksbank OWL eG, Paderborn

II. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Aufsichtsrat

Hans-Joachim Kirchhof, Rechtsanwalt, Detmold (Vorsitzender)

Michael Baumgart, Verlagskaufmann, Detmold

Klaus Bunte, Diplom-Ingenieur, Detmold

Klaus Diterle, Rentner, Horn-Bad Meinberg

Claus Möhring, Apotheker, Lemgo

Ina Plonka, Malermeisterin, Schlangen (stellvertretende Vorsitzende)

Vorstand

Uwe Petrat, Diplom-Kaufmann, Detmold

Lutz Trupke, Diplom-Ingenieur, Detmold

Herr Petrat ist hauptamtlich bei der Genossenschaft tätig.

Prokurist

Andreas Müller, Lage

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung besteht am Berichtstag aus folgenden Mitgliedern:

Wahlbezirk 1

Detmold

Beine, Thorsten
Beining, Ulrich
Brendel, Christian
Brinkmann, Helga
Darsow, Helga
Fisch, Rosemaria
Haust, Ellen
Kampe, Michaela
Kucharz, Reinhard
Offel, Anette
Offel, Karl-Wilhelm
Petrat, Gabriele
Petrat, Linda
Pomplun, Hagfried
Stefek, Rudolf

Wahlbezirk 2

Detmold

Brandt, Christiane
Freischläger, Theo
Gerstenberg, Klaus-Dieter
Kiese, Monika
Klenke, Bernd
Klenke, Bettina
Kohring, Dieter
Trupke, Maximilian
Seelig, Theodor

Wahlbezirk 3

Detmold

Barkal, Feras
Betzold, Peter
Kuhn, Ingo
Moritz, Ute
Müller, Dirk
Müller, Klaus-Dieter
Preiß, Sylvia
Schild, Georg
Sperling, Richard
Steppat, Sonja

Wahlbezirk 4

Detmold,

Lage,

Augustdorf

Kollwitz, Hans-Jürgen
Mäkelburg, Helmut
Mielenz, Manuela
Müller, Andreas
Müller, Peter
Schelenberg, David
Stranghöner, Dirk
Terschlüssen, Karin

Wahlbezirk 5

Schlangen

Amelang, Marion
Haase, Ernst
Schlüter, Klaus
Wilhelm, Sven Holger

Wahlbezirk 6

Blomberg,

Horn-Bad Meinberg,

Schieder-Schwalenberg

Berghahn, Norbert
Nolte, Rolf
Paul, Frank
Platena, Thomas, Prof. Dr.
Rautenberg, Ines
Schoolmann, Heike
Tempel, Jens
Tille, Friedrich

Wahlbezirk 7

Höxter, Steinheim

Dreier, Gerhard
Langhals, Helmut
Prinz, Ingo

III. BERICHT DES VORSTANDES

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die deutsche Wirtschaft war in den ersten vier Monaten des Jahres 2021 weiter stark durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie geprägt. Die Industriekonjunktur zeigt sich dabei relativ robust, die Dienstleistungsbereiche sind nach wie vor durch die Maßnahmen zur Bekämpfung der Pandemie teilweise stark eingeschränkt. Der Arbeitsmarkt erweist sich weiterhin als widerstandsfähig. Durch die sich erholende Weltkonjunktur zieht der deutsche Außenhandel nach einer Verschnaufpause momentan wieder an. Sorgen bereiten zur Zeit bestehende Lieferengpässe und Materialknappheit. In der Automobilindustrie kommt es dadurch zu Produktionsausfällen, im Baubereich verteuern sich die Materialien dramatisch. Der damit einhergehende Anstieg der Inflationsrate könnte sich im Verlauf des Jahres negativ auf die Konjunktorentwicklung auswirken, falls es dadurch auch zu einer Steigerung des Zinsniveaus kommt. Insgesamt wird dennoch ab dem zweiten Halbjahr 2021 mit einer deutlichen Belebung der Konjunktur gerechnet.

Geschäftsverlauf

Das Investitions- und Bauunterhaltungsvolumen unserer Genossenschaft betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,9 Mio. € (Vorjahr 2,8 Mio. €). Zu den allgemeinen Instandhaltungsaufwendungen kamen Maßnahmen zur baulichen und energetischen Verbesserung des Gebäudebestandes sowie der Bau von Fahrrad- und Müllhäusern und Bauvorbereitungskosten.

Zum Jahresende 2020 lag die Bilanzsumme bei 75,7 Mio. €. Die Eigenkapitalausstattung unserer Genossenschaft beträgt 44,7% und hat sich gegenüber dem Vorjahr (43,4%) erhöht und ist absolut um 615 T€ auf 33,8 Mio. € angestiegen.

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Umsatzerlöse wie folgt geändert:

	2020	2019	Differenz
Hausbewirtschaftung	8.309,4 T€	8.304,3 T€	+ 5,1 T€
Betreuungstätigkeit	1,9 T€	1,8 T€	+ 0,1 T€
Andere Lieferungen und Leistungen	0,0 T€	0,0 T€	+ 0,0 T€
	8.311,3 T€	8.306,1 T€	+ 5,2 T€
			= + 0,06 %

Inzwischen sind 76,6% unseres Wohnungsbestandes frei vermietbar, lediglich 23,4% sind noch öffentlich gefördert und unterliegen deshalb noch einer Mietpreisbindung. Im Geschäftsjahr 2020 wurden die restlichen bestehenden öffentlichen Darlehen zurückgeführt. Die Eigenschaft der Wohnungen „öffentlich gefördert“ endet damit am 31.12.2030.

Mitgliederentwicklung

Im Geschäftsjahr 2020 wurden 180 Neumitglieder aufgenommen.

213 Mitglieder sind aus der Genossenschaft ausgeschieden. Insgesamt werden von den 2.560 Mitgliedern 15.275 Genossenschaftsanteile mit 2,54 Mio. € Geschäftsguthaben gehalten.

Neubau im Bestand

Im Geschäftsjahr 2020 fand keine Neubautätigkeit statt.

Die Planungen für den Ersatzneubau des Bestandsgebäudes in der Willi-Hofmann-Str. 37 + 39 in Detmold wurden fortgesetzt. Der Abriss des bestehenden Gebäudes ist im November 2020 erfolgt. Die Baugenehmigung für das neue Wohngebäude mit 18 Wohneinheiten haben wir im November 2020 erhalten. Mit dem Bau haben wir im April 2021 begonnen. Die Fertigstellung ist für Juni 2022 vorgesehen.

Im Bereich Gudrunstraße/Schlesierhöhe in Detmold haben wir im Januar 2021 mit dem Rückbau des ersten von sechs Bestandsgebäuden begonnen. Zwei weitere Gebäude, die mittlerweile leer stehen, sollen ebenfalls noch im laufenden Jahr abgerissen werden. Der Antrag zur Durchführung einer Bebauungsplanänderung wurde im März 2021 bei der Stadt Detmold eingereicht. Geplant ist die Erstellung von ca. 70 neuen Wohnungen. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt nach einer ersten Kostenschätzung ca. 12 Millionen Euro. Unser Ziel bleibt weiter bestehen, mit dem ersten Bauabschnitt des Neubauvorhabens spätestens Anfang 2023 beginnen zu können.

Veräußerung und Erwerb

Ein im Jahr 2018 vom Land Nordrhein-Westfalen gekauftes Sechsfamilienhaus in Detmold wurde im Juli 2020 wieder veräußert, da es unter Denkmalschutz gestellt wurde.

Bebaute Grundstücke

Am 31.12.2020 verfügten wir über einen Bestand von 199.129 m² bebauten Grundstücksflächen (davon 54.835 m² im Erbbaurecht).

Wohnungsbestand

Unsere Genossenschaft verwaltete am 31.12.2020 einen eigenen Immobilienbestand, der sich wie folgt zusammensetzt:

	Wohnungen	Garagen	Seniorencafés	Gewerbe	W/Nfl./m ²
Detmold	995	297	2	4	72.045
Horn-Bad Meinberg	104	12			6.458
Schlangen	98				6.243
Blomberg	68	29			5.488
Steinheim	38				2.558
Lage	22	4			1.459
Schieder-Schwalenberg	18	5			1.270
Augustdorf	8				552
	1.351	347	2	4	96.073

Aufgrund geplanter Abrisse von Gebäuden und Neubebauung der Grundstücke sind von den 995 Wohnungen in Detmold am 31.12.2020 insgesamt 24 Wohnungen nicht mehr vermietet.

Von unseren 995 Mietwohnungen in Detmold sind 210 Wohnungen (21 %) barrierefrei bzw. mit barrierefreien Bädern ausgestattet. Davon werden 107 Wohnungen und 2 Seniorencafés in der Wohnform des „Wohnen mit Service für Senioren“ betrieben. Die Bewohner in den beiden Wohnanlagen „Marienstraße“ und „Dolzerteich“ werden durch eine bei der Genossenschaft angestellte Sozialarbeiterin betreut. Sie sorgt neben allgemeinen Unterstützungsleistungen auch für ein abwechslungsreiches Unterhaltungs- und Beschäftigungsangebot. Seit Anfang 2020 konnte das Angebot wegen der Coronakrise nur eingeschränkt aufrecht erhalten werden.

Über die insgesamt 1.351 Mietwohnungen kann die Genossenschaft wie folgt verfügen:

	Anzahl	%
frei verfügbar	1.032	76,4
Belegungsbindungen II. WoBauG		
– ohne weitere Vorbehalte	288	21,3
– Vorbehalt für kinderreiche Familien	15	1,1
– Vorbehalt für Senioren	16	1,2

Im Jahr 2020 waren 160 Mieterwechsel zu verzeichnen (2019: 143). Dies entspricht einer Rate von 11,8%. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kündigungen erneut gestiegen, entspricht aber immer noch dem mehrjährigen Durchschnittswert (161). In den ersten vier Monaten des Jahres 2021 lag die Zahl der Wohnungskündigungen leicht unter dem Vorjahresniveau.

Modernisierung/ Instandhaltung

Von unseren 1.351 Mietwohnungen besitzen 100 % ein Bad bzw. eine Dusche und 99,8 % sind mit einer Zentral- oder Etagenheizung ausgestattet. 88,9 % unserer Wohnungen verfügen über Balkone und 66,8 % haben eine wärmedämmende Außenfassade. Im Jahr 2020 wurden in 6 Wohnungen die Grundrisse modernen Wohnansprüchen angepasst. In 17 Wohnungen wurden die Bäder erneuert und 12 Wohnungen wurden mit einer wärmedämmenden Außenfassade versehen.

Für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes wurden im Jahr 2020 (einschließlich Kosten eigener Handwerker) 2.610,7T€ (2019: 2.496,6T€) ausgegeben. Der Aufwand je m² Wohn-/Nutzfläche betrug 27,17 € jährlich, im Vorjahr 25,83 € jährlich.

Das Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm für das Jahr 2021 umfasst Kosten von rd. 3,3 Mio. €.

Betriebsorganisation

Die Genossenschaft beschäftigte am 31.12.2020:

Geschäftsstelle		Handwerkerservice	
Geschäftsführer	1	Gärtner	3
Sekretariat	1		
Empfang	1		
Rechnungswesen	3		
Vermietung	3		
Soziale Arbeit	1		
Bauunterhaltung	2		
	12 (davon 4 Teilzeitkräfte)		

Die Abwicklung des Geschäftsbetriebes erfolgt als Rechenzentrumslösung über das Programm varyhome der Firma varys in Jena.

Tätigkeit der Organe

Die ordentliche Vertreterversammlung vom 28. Juli 2020 genehmigte den Jahresabschluss 2019, den Vorschlag für die Verteilung des Bilanzgewinnes und erteilte dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung.

Die turnusmäßig gemäß § 24 Abs. 4 der Satzung aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Herren Klaus Bunte und Claus Möhring wurden wiedergewählt.

Aufsichtsrat und Vorstand der Genossenschaft haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und – soweit erforderlich – hierzu Beschlüsse gefasst.

Bilanzstruktur

Die Vermögenslage stellt sich in der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2020 und 2019 wie folgt dar:

	2020		2019	
VERMÖGENSSTRUKTUR				
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0T€	0,0%	1,6T€	0,0%
Sachanlagen	72.822,7T€	96,2%	73.774,2T€	96,5%
	<u>72.822,7T€</u>	<u>96,2%</u>	<u>73.775,8T€</u>	<u>96,5%</u>
Umlaufvermögen				
langfristig	0,1T€	0,0%	0,0T€	0,0%
kurzfristig	2.892,6T€	3,8%	2.672,8T€	3,5%
	<u>2.892,7T€</u>	<u>3,8%</u>	<u>2.672,8T€</u>	<u>3,5%</u>
GESAMTVERMÖGEN/BILANZSUMME	<u>75.715,4T€</u>	<u>100,0%</u>	<u>76.448,6T€</u>	<u>100,0%</u>
KAPITALSTRUKTUR				
Eigenkapital				
langfristig	33.563,7T€	44,3%	32.958,1T€	43,1%
kurzfristig	276,8T€	0,4%	267,0T€	0,3%
	<u>33.840,5T€</u>	<u>44,7%</u>	<u>33.225,1T€</u>	<u>43,4%</u>
Fremdkapital				
langfristig	37.688,8T€	49,8%	36.585,0T€	47,9%
kurzfristig	4.186,1T€	5,5%	6.638,5T€	8,7%
	<u>41.874,9T€</u>	<u>55,3%</u>	<u>43.223,5T€</u>	<u>56,6%</u>
GESAMTKAPITAL/BILANZSUMME	<u>75.715,4T€</u>	<u>100,0%</u>	<u>76.448,6T€</u>	<u>100,0%</u>

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2020 schloss wirtschaftlich mit einem Jahresüberschuss von 757,1 T€ (2019: 1.082,5 T€) ab.

Das Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Betriebsergebnis	793,7 T€
Finanzergebnis	0,1 T€
Neutrales Ergebnis	-34,8 T€
Körperschaftsteuer	- 1,9 T€
	757,1 T€

Kennzahlen im Überblick

	2020	2019
Mitglieder	2.560	2.593
Geschäftsanteile	15.275	15.621
Geschäftsguthaben T€	2.365,2	2.418,3
Dividende %	4,0	4,0
Eigene Mietwohnungen	1.351	1.363
Garagen	347	347
Seniorencafés	2	2
Gewerbeeinheiten	4	4
Investitionen Neubau und Wohnungsbestand Mio.€	2,9	2,8
Bilanzsumme Mio.€	75,7	76,5
Eigenkapital Mio.€	33,8	33,2
Eigenkapitalquote %	44,7	43,4
Ausgaben für Modernisierung und Bauinstandhaltung €/m ² /Wfl.	27,17	25,83
verfügbarer Cash flow T€	753,3	1.197,2
Jahresüberschuss T€	757,1	1.082,5
Umsatzerlöse T€	8.311,3	8.306,1

Gewinnverwendung

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn des Jahres 2020 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 %	98.287,83 €
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	24.771,91 €
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	700.000,00 €
	823.059,74 €

Risikobericht

Wesentliche Bestandteile des Risikomanagements sind das interne Kontrollsystem, die Wirtschafts- und Finanzpläne, die unterjährigen Zwischenabschlüsse und die regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat und die Vertreterversammlung.

Im Rahmen unserer unternehmerischen Tätigkeit ergeben sich insbesondere Risiken durch die Entwicklungen in unserem regionalen Wohnungsmarkt und die der Kapitalmärkte.

Die weltweite Ausbreitung des Coronavirus hat auch in Deutschland im Jahr 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im Sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Für unsere Genossenschaft waren die Auswirkungen aber weit weniger gravierend als in anderen Wirtschaftsbereichen. Für den Geschäftsverlauf im laufenden Jahr rechnen wir im ersten Halbjahr erneut mit negativen Auswirkungen. Eine positivere Entwicklung erwarten wir für die zweite Jahreshälfte. Momentan ist dabei aber kaum absehbar, wie sich die Preise und die Verfügbarkeiten bei Baumaterialien im Jahresverlauf weiterentwickeln. Zum Berichtszeitpunkt stehen die Zeichen hier deutlich weiter auf Verteuerung und Verknappung. Wenn die Entwicklung so weiter geht, wird uns dies erhebliche Probleme bereiten und unser Handlungsspielraum würde dadurch stark eingeengt werden.

Im Jahresdurchschnitt 2020 hatten wir eine Leerstandsquote in Höhe von 1,82 % (Vorjahr: 1,29 %). Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet hat sich im vergangenen Jahr weiter entspannt. Insbesondere die Nachfrage bei Studenten und älteren Menschen ist während der Corona-Krise stark zurückgegangen. Aber auch in allen anderen Bereichen ist ein Rückgang der Nachfrage zu verzeichnen. Restriktionen durch Corona, die schwache wirtschaftliche Entwicklung und teilweise Lieferengpässe, zum Beispiel bei Einbauküchen, sind einige der Gründe dafür. Wir rechnen deshalb für das laufende Geschäftsjahr mit einer durchschnittlichen Leerstandsquote von ca. 2,00 %.

Die Entwicklung an den Kapitalmärkten stellt sich immer noch moderat dar. Eine Tendenz zu leicht steigenden Zinsen zeichnet sich momentan zwar ab, bewegt sich aber immer noch in einem verhältnismäßig überschaubaren Rahmen. Auch hier wird erst das zweite Halbjahr 2021 zeigen, in welche Richtung die Entwicklung gehen wird. Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte waren auch im Geschäftsjahr 2020 nicht zu verzeichnen.

Das Anlagevermögen ist größtenteils langfristig, überwiegend durch Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von 10 Jahren finanziert. Bedingt durch steigende Tilgungsanteile und das stabil niedrige Zinsniveau halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen.

Von den bisher bestehenden Rahmenkrediten über 3,1 Mio. € im kurzfristigen Bereich, wurden 2,5 Mio. € umgeschuldet und sind nun ebenfalls langfristig finanziert.

Sonstige wesentliche Risiken, welche zu einer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage führen könnten, sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Ziele, Strategien, Chancen und Prognose

Ziel unseres Risikomanagements ist es, Chancen und Risiken im Verhältnis so im Gleichgewicht zu halten, dass die Existenz des Unternehmens jederzeit gesichert ist, zugleich aber ein angemessener ökonomischer Erfolg ermöglicht wird.

Die Ertragslage unserer Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr 2020 gegenüber dem Vorjahr etwas verschlechtert, was aber hauptsächlich damit zusammenhängt, dass im Vorjahr ca. 200.000,-€ zusätzliche Erträge aus der Veräußerung einer Bestandsimmobilie angefallen sind. Für das Jahr 2021 wird mit einem Ergebnis gerechnet, das etwas über dem Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2020 liegt.

Im Gegensatz zu anderen Wirtschaftszweigen konnten wir die ersten fünf Monate des Jahres 2021 trotz der Corona-Krise verhältnismäßig gut bewältigen. Wir müssen nur wenige Leistungen einschränken und befinden uns fast im „Normalbetrieb“.

Bei der Mietpreisentwicklung sehen wir für das Jahr 2021 in unserem Geschäftsgebiet weiter eine Seitwärtsbewegung. Nach fast vier Jahren ohne Anpassung der Bestandsmieten haben wir zum Jahresbeginn die ersten Mieterhöhungen durchgeführt. Im Verlauf des Jahres werden wir im gesamten Wohnungsbestand, wo es möglich erscheint, die Bestandsmieten moderat erhöhen. Wir liegen dann aber immer noch deutlich unter den Mietpreisen unserer gewerblichen Mitanbieter. Ganz ohne Mietanpassungen könnten wir die aktuellen und zukünftigen Anforderungen finanziell nicht bewältigen. Insbesondere die energetische Sanierung unseres Gebäudebestands ist und bleibt eine große Herausforderung. Wir sind dabei aber immer bedacht unsere Mieterinnen und Mieter nicht zu stark zu belasten.

Dank

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre im Berichtsjahr geleistete Arbeit und die aktive Mitwirkung beim Erreichen unserer Unternehmensziele.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates und allen Vertretern danken wir für ihr Engagement in der Genossenschaft und das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Unser Dank gilt weiter allen Mitgliedern, Kunden und Geschäftspartnern in der Bauwirtschaft, den Banken, Behörden und Verwaltungen.

Detmold, den 20. Mai 2021

DER VORSTAND

Uwe Petrat

Lutz Trupke

IV. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 in 3 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und in einer eigenen Sitzung seine Verpflichtung nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung, den Vorstand bei der Geschäftsführung zu beraten und zu überwachen, erfüllt. Die Unterrichtung des Aufsichtsrates durch den Vorstand war umfassend und informativ.

Der vom gesetzlichen Prüfungsverband erstellte Prüfungsbericht über das Geschäftsjahr 2019 wurde in der Aufsichtsratssitzung am 20. Mai 2021 eingehend beraten.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020, sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes wurden vom Aufsichtsrat geprüft und beraten. Der Aufsichtsrat stimmt dem vorgelegten Jahresabschluss und dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2020 zu.

Wir empfehlen daher der Vertreterversammlung den Jahresabschluss 2020 zu genehmigen, der Verwendung des Bilanzgewinnes gemäß dem Vorschlag des Vorstandes zuzustimmen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Außerdem bittet der Aufsichtsrat die Vertreterversammlung über seine Entlastung aus dem Geschäftsjahr 2020 zu befinden.

Für die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2020 spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens seinen Dank aus.

Detmold, den 20. Mai 2021

Hans-Joachim Kirchhof
Vorsitzender des Aufsichtsrates

V. JAHRESABSCHLUSS 2020

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1,00 €	1.578,00 €
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	72.540.828,69 €		73.614.360,86 €
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1,00 €		1,00 €
3. Technische Anlagen und Maschinen	12.740,00 €		22.578,00 €
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	138.996,00 €		137.089,00 €
5. Bauvorbereitungskosten	126.916,55 €	72.819.482,24 €	0,00 €
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		3.200,00 €	160,00 €
Anlagevermögen insgesamt		72.822.683,24 €	73.775.766,86 €
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.169.033,60 €		2.185.797,88 €
2. Andere Vorräte	5.229,59 €	2.174.263,19 €	12.380,60 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	17.066,06 €		9.248,51 €
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	111,78 €		940,35 €
3. Sonstige Vermögensgegenstände	61.346,98 €	78.524,82 €	46.027,27 €
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		622.685,94 €	408.693,58 €
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		17.283,47 €	9.777,99 €
BILANZSUMME		75.715.440,66 €	76.448.633,04 €

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	177.630,00 €		138.415,00 €
2. der verbleibenden Mitglieder	2.365.162,63 €		2.418.320,09 €
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	930,00 €	2.543.722,63 €	28.675,00 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2020: 2.462,37 € / 2019: 2.934,91 €			
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2020: 76.000,00 € / 2019: 109.000,00 €	3.471.992,19 €		3.395.992,19 €
2. Andere Ergebnismrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 2020: 25.524,56 € / 2019: 24.894,64 € davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2020: 558.000,00 € / 2019: 848.000,00 €	27.001.767,09 €	30.473.759,28 €	26.418.242,53 €
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	700.000,00 €		700.000,00 €
2. Jahresüberschuss	757.059,74 €		1.082.492,37 €
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	634.000,00 €	823.059,74 €	957.000,00 €
Eigenkapital insgesamt		33.840.541,65 €	33.225.137,18 €
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	850,00 €		925,05 €
2. Sonstige Rückstellungen	200.600,00 €	201.450,00 €	149.300,00 €
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.599.831,52 €		35.287.131,96 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.680.025,92 €		4.391.308,58 €
3. Erhaltene Anzahlungen	2.663.062,24 €		2.653.914,26 €
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.444,66 €		39.295,74 €
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.741,60 €		1.696,25 €
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	633.401,90 €		643.259,60 €
7. Sonstige Verbindlichkeiten	56.941,17 €	41.673.449,01 €	56.664,42 €
davon aus Steuern: 2020: 13.757,39 € / 2019: 12.520,21 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2020: 1.788,29 € / 2019: 2.073,08 €			
BILANZSUMME		75.715.440,66 €	76.448.633,04 €

2. GEWINN-UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.309.417,38 €		8.304.282,41 €
b) aus Betreuungstätigkeit	1.864,18 €	8.311.281,56 €	1.840,36 €
2. Minderung/Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		-16.764,28 €	47.731,26 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		4.042,27 €	4.659,62 €
4. Sonstige betriebliche Erträge		157.340,29 €	352.315,20 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.535.157,75 €	3.412.873,07 €
6. ROHERGEBNIS		4.920.742,09 €	5.297.955,78 €
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	830.107,22 €		831.565,87 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 2020: 27.479,13 € / 2019: 27.096,51 €	187.091,06 €	1.017.198,28 €	193.502,55 €
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.778.017,67 €	1.759.005,50 €
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		368.941,90 €	352.318,03 €
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	4,80 €		8,80 €
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	22,45 €	27,25 €	298,79 €
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		738.684,64 €	818.286,53 €
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.852,78 €	1.871,57 €
14. ERGEBNIS NACH STEUERN		1.016.074,07 €	1.341.713,32 €
15. Sonstige Steuern		259.014,33 €	259.220,95 €
16. JAHRESÜBERSCHUSS		757.059,74 €	1.082.492,37 €
17. Gewinnvortrag		700.000,00 €	700.000,00 €
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		634.000,00 €	957.000,00 €
19. BILANZGEWINN		823.059,74 €	825.492,37 €

3. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2020

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Wohnbau Detmold eG“. Sie hat ihren Sitz in Detmold und ist im Genossenschaftsregister 120 beim Amtsgericht Lemgo eingetragen.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für die Wohnungswirtschaft. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände

Die Gegenstände sind zu Anschaffungs-/Herstellungskosten und soweit abnutzbar, vermindert um planmäßige Abschreibungen bilanziert. In den Herstellungskosten sind Kosten für eigene Leistungen (Personal- und Sachaufwand) für technische Leistungen und Leistungen des Regiebetriebes einbezogen worden. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit werden nicht bilanziert.

Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Immaterielle Wirtschaftsgüter:

Unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode und Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 5 Jahren.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten:

Nach der Restnutzungsdauer und Zugrundelegung einer linearen Abschreibungsmethode sowie einer Gesamtnutzungsdauer von 74 Jahren bei Wohnbauten und 25 Jahren bei Garagen.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude wurde zu einem Wohngebäude umgebaut und nach der Restnutzungsdauer abgeschrieben, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren.

Gebäude, bei denen umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt wurden, die fast einem Neubaustandard gleichkommen, werden nach der Restnutzungsdauer Methode abgeschrieben, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 45 Jahren.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten:

Das Werkstattgebäude des Regiebetriebes wird unter Zugrundelegung einer linearen Abschreibungsmethode und einer Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen:

Unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode und Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 10 Jahren.

Für Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden Sammelposten gebildet, die über 5 Jahre, bzw. 4 Jahre (Tablet-PC's für das Projekt „webWohnen“) linear abgeschrieben werden.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung:

Unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode und Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 5 Jahren, 10 Jahren und 20 Jahren.

Für Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden Sammelposten gebildet, die über 5 Jahre linear abgeschrieben werden.

Finanzanlagen

Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Darüber hinaus besteht bei der VerbundVolksbank OWL eG bis zum 31.12.2021 eine Nachschusspflicht. Diese ist auf die Haftsumme beschränkt und beträgt für jeden Geschäftsanteil 160,00 €, somit insgesamt 3.200,00 €.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen beinhalten noch abzurechnende Betriebskosten einschl. Grundsteuern und Heizkosten sowie zugeordnetem Personal- und Sachaufwand, berichtigt um 90.216,45 € auf Leerstände entfallende Kosten, die nach der Abrechnung gegenüber den Mietern in 2021 mit den geleisteten Vorauszahlungen (2.663.062,24 €) verrechnet werden.

Die anderen Vorräte (Pellets- und Materialbestand) sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt grundsätzlich zum Nennwert. Dem Ausfallrisiko wurde durch eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von 10.000,00 € Rechnung getragen.

Die flüssigen Mittel sind zu Nominalwerten bewertet.

Von den flüssigen Mitteln befinden sich 115.584,26 € auf einem „Und-Konto“. Über diesen Betrag kann nur gemeinsam mit einem Insolvenzverwalter verfügt werden.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten

Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgt zu Erfüllungsbeträgen.

C. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der historischen Kosten der einzelnen Posten des Anlagevermögens, die kumulierten Abschreibungen und die Buchwerte sind in dem nachfolgenden Anlagespiegel dargestellt.

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	Buchwerte
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	31.12.2020		01.01.2020	Zugänge des Geschäftsjahres	Änderungen i. Zushg. m. Abgängen	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
Immaterielle Vermögensgegenstände	119.073,11 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	119.073,11 €		117.495,11 €	1.577,00 €	0,00 €	119.072,11 €	1,00 €	1.578,00 €
SACHANLAGEN												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	105.133.762,30 €	807.118,12 €	296.783,61 €	0,00 €	105.644.096,81 €		31.519.401,44 €	1.722.021,02 €	138.154,34 €	33.103.268,12 €	72.540.828,69 €	73.614.360,86 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	115.919,94 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	115.919,94 €		115.918,94 €	0,00 €	0,00 €	115.918,94 €	1,00 €	1,00 €
Technische Anlagen und Maschinen	248.336,98 €	3.663,25 €	203.688,41 €	0,00 €	48.311,82 €		225.758,98 €	13.501,25 €	203.688,41 €	35.571,82 €	12.740,00 €	22.578,00 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	618.695,36 €	79.591,40 €	138.708,55 €	0,00 €	559.578,21 €		481.606,36 €	40.918,40 €	101.942,55 €	420.582,21 €	138.996,00 €	137.089,00 €
Bauvorbereitungskosten	0,00 €	126.916,55 €	0,00 €	0,00 €	126.916,55 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	126.916,55 €	0,00 €
	106.116.714,58 €	1.017.289,32 €	639.180,57 €	0,00 €	106.494.823,33 €		32.342.685,72 €	1.776.440,67 €	443.785,30 €	33.675.341,09 €	72.819.482,24 €	73.774.028,86 €
FINANZANLAGEN												
Andere Finanzanlagen	160,00 €	3.040,00 €	0,00 €	0,00 €	3.200,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.200,00 €	160,00 €
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	106.235.947,69 €	1.020.329,32 €	639.180,57 €	0,00 €	106.617.096,44 €		32.460.180,83 €	1.778.017,67 €	443.785,30 €	33.794.413,20 €	72.822.683,24 €	73.775.766,86 €

Forderungen

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen:	2020		2019	
	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
Forderungen aus Vermietung	17.066,06 €	111,49 €	9.248,51 €	–
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	111,78 €	–	940,35 €	–
Sonstige Vermögensgegenstände	61.346,98 €	–	46.027,27 €	–
GESAMTBETRAG:	78.524,82 €	111,49 €	56.216,13 €	–

Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen	
für Instandhaltung, die in den ersten 3 Monaten des folgenden Geschäftsjahres nachgeholt werden	140.500,00 €
für Prüfungs- und Steuerberatungskosten	23.000,00 €
für interne Abschlusskosten	8.000,00 €
für Aufbewahrungsverpflichtung	10.000,00 €
für Personalaufwendungen	19.100,00 €

Verbindlichkeitspiegel

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. stellen sich wie folgt dar: (Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	31.12.2020	Restlaufzeit				durch Grund- pfandrechte gesichert
		≤ 1 Jahr	> 1 Jahr	davon 1–5 Jahre	davon > 5 Jahre	
gegenüber Kredit- instituten	36.599.831,52 € (35.287.131,96 €)	2.119.848,85 € (4.460.017,14 €)	34.479.982,67 € (30.827.114,82 €)	5.970.613,55 € (5.314.026,63 €)	28.509.369,12 €	35.999.614,41 €
gegenüber anderen Kreditgebern	1.680.025,92 € (4.391.308,58 €)	71.778,69 € (166.296,23 €)	1.608.247,23 € (4.225.012,35 €)	316.014,55 € (731.925,04 €)	1.292.232,68 €	1.679.942,02 €
Erhaltene Anzahlungen	2.663.062,24 € (2.653.914,26 €)	2.663.062,24 € (2.653.914,26 €)	– –	– –	–	–
aus Vermietung	38.444,66 € (39.295,74 €)	38.444,66 € (39.295,74 €)	– –	– –	–	–
aus Betreuungs- tätigkeit	1.741,60 € (1.696,25 €)	1.741,60 € (1.696,25 €)	– –	– –	–	–
aus Lieferungen und Leistungen	633.401,90 € (643.259,60 €)	633.401,90 € (643.259,60 €)	– –	– –	–	–
Sonstige	56.941,17 € (56.664,42 €)	47.718,79 € (46.744,59 €)	9.222,38 € (9.919,83 €)	9.222,38 € (9.919,83 €)	–	–
Gesamtbetrag	41.673.449,01 € (43.073.270,81 €)	5.575.996,73 € (8.011.223,81 €)	36.097.452,28 € (35.062.047,00 €)	6.295.850,48 € (6.055.871,50 €)	29.801.601,80 €	37.679.556,43 €

D. Angaben zur Gewinn-und Verlustrechnung

Im Geschäftsjahr wurden Buchgewinne aus der Veräußerung von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens in Höhe von 24,6T€ erzielt. Darüber hinaus sind keine wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen, sowie keine Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung entstanden.

E. Sonstige Angaben

Vorstand

Uwe Petrat, Diplom-Kaufmann, Detmold
Lutz Trupke, Diplom-Ingenieur, Detmold

Aufsichtsrat

Hans-Joachim Kirchhof, Rechtsanwalt, Detmold (Vorsitzender)
Michael Baumgart, Verlagskaufmann, Detmold
Klaus Bunte, Diplom-Ingenieur, Detmold
Klaus Diterle, Rentner, Horn-Bad Meinberg
Claus Möhring, Apotheker, Lemgo
Ina Plonka, Malermeisterin, Schlangen (stellvertretende Vorsitzende)

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2020	2.593	15.621
Zugang 2020	180	1.119
Abgang 2020	213	1.465
Ende 2020	2.560	15.275

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 53.157,46 € vermindert.

Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse

Es bestehen gegenüber zwei Eigentümern von Erbbaugrundstücken (ausgegeben für 99 Jahre ab 01.07.1961 und 01.10.1966) Eventualverpflichtungen hinsichtlich des Erbbauzinses für die in der Vergangenheit übertragenen Eigenheimgrundstücke und Eigentumswohnungen.

Der Jahresbetrag der Erbbauzinsen beträgt derzeit 16.563,72 €, den die Genossenschaft einzuziehen und weiterzuleiten hat. Für nicht gezahlte Erbbauzinsen haftet die Genossenschaft.

Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer

Im Jahr 2020 beschäftigte die Genossenschaft durchschnittlich 15 Mitarbeiter, und zwar 12 Angestellte, davon 4 Teilzeitbeschäftigte und 3 gewerbliche Arbeitnehmer. Außerdem wurden 4 geringfügig Beschäftigte beschäftigt.

Prüfungsverband

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen eV, Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf

Vorgänge von besonderer Bedeutung

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

F. Vorschlag zur Verwendung des Jahresergebnisses

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 757.059,74 € einen Betrag von 634.000,00 € im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen.

Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen den verbleibenden Bilanzgewinn von 823.059,74 € (einschließlich Gewinnvortrag von 700.000,00 €) wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 %	98.287,83 €
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	24.771,91 €
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	700.000,00 €
	<u>823.059,74 €</u>

Detmold, den 20. Mai 2021

Wohnbau Detmold eG

DER VORSTAND

Uwe Petrat

Lutz Trupke

WOHNBAU DETMOLD EG

Marienstraße 1

32756 Detmold

Tel. 052 31 / 97 97-0

Fax 052 31 / 97 97-30

E-Mail: info@wohnbau-detmold.de

www.wohnbau-detmold.de