

# WOHNBAU DETMOLD EG

## BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2021



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. UNTERNEHMENS DATEN .....</b>	<b>5</b>
<b>II. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT .....</b>	<b>6</b>
<b>III. BERICHT DES VORSTANDES .....</b>	<b>8</b>
<b>IV. BERICHT DES AUFSICHTSRATES .....</b>	<b>17</b>
<b>V. JAHRESABSCHLUSS 2021 .....</b>	<b>18</b>
1. Bilanz zum 31. Dezember 2021 .....	18
2. GuV-Rechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021 .....	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. 05231/9797-0, Telefax 05231/9797-30  
Internet: [www.wohnbau-detmold.de](http://www.wohnbau-detmold.de)  
E-Mail: [info@wohnbau-detmold.de](mailto: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 (bis 18.02.2022)

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 2022 weiter durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie geprägt.

Seit Ende Februar beeinflussen die wirtschaftlichen Auswirkungen des Krieges in der Ukraine die konjunkturelle Entwicklung zunehmend. Nach einem Rückgang zum Jahresende 2021 nahm die Wirtschaftsleistung im ersten Quartal 2022 dennoch leicht um 0,2% zu. Gebremst wird der wirtschaftliche Aufschwung weiterhin durch Lieferengpässe, insbesondere in der Industrieproduktion. Der Arbeitsmarkt konnte mit der Frühjahrsbelegung und den Lockerungen der Corona-Maßnahmen seine Erholung fortsetzen. Negativ auf die gesamtwirtschaftliche Lage wirken aktuell die hohe Inflationsrate und die damit verbundenen Zinserhöhungen. Im Baubereich könnte dies im Verlauf des Jahres zu einem spürbaren Rückgang der Investitionstätigkeiten führen, sowohl im privaten, als auch im gewerblichen Bereich.

#### Geschäftsverlauf

Das Investitions- und Bauunterhaltungsvolumen unserer Genossenschaft betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 4,8 Mio. € (Vorjahr 2,9 Mio. €). Zu den allgemeinen Instandhaltungsaufwendungen kamen Maßnahmen zur baulichen und energetischen Verbesserung des Gebäudebestandes, unsere Neubauaktivität sowie der Bau von Fahrrad- und Müllhäusern und Bauvorbereitungskosten.

Zum Jahresende 2021 lag die Bilanzsumme bei 77,0 Mio. €. Die Eigenkapitalausstattung unserer Genossenschaft beträgt 44,8% und hat sich gegenüber dem Vorjahr (44,7%) kaum verändert, ist absolut betrachtet aber um 673 T€ auf 34,5 Mio. € angestiegen.

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

	2021	2020	Differenz
Hausbewirtschaftung	8.335,6 T€	8.309,4 T€	+ 26,2 T€
Betreuungstätigkeit	1,8 T€	1,9 T€	- 0,1 T€
Andere Lieferungen und Leistungen	0,0 T€	0,0 T€	+ 0,0 T€
	8.337,4 T€	8.311,3 T€	+ 26,1 T€
			= + 0,31 %

Inzwischen sind 76,0% unseres Wohnungsbestandes frei vermietbar, lediglich 24,0% sind noch öffentlich gefördert und unterliegen deshalb noch einer Mietpreisbindung.

## Mitgliederentwicklung

---

Im Geschäftsjahr 2021 wurden 168 Neumitglieder aufgenommen. 198 Mitglieder sind aus der Genossenschaft ausgeschieden. Insgesamt werden von den 2.530 Mitgliedern 14.959 Genossenschaftsanteile mit 2,32 Mio. € Geschäftsguthaben gehalten.

## Neubau im Bestand

---

Der Bau des Ersatzneubaus in der Willi-Hofmann-Str. 37 + 39 in Detmold verläuft wie geplant. Die Fertigstellung, mit Ausnahme der Außenanlagen, erfolgt im Juni 2022. Aufgrund eines im Oktober 2020 vereinbarten Festpreises zur Erstellung des Gebäudes und die durch die KfW-Bank bereitgestellten Fördermittel, gehen wir davon aus, dass das Projekt nach Abschluss weitestgehend zu den ursprünglich kalkulierten Preisen abgerechnet werden kann. Nicht vermeiden konnten wir die Preissteigerungen im Bereich Garten- und Landschaftsbau. Hier schlagen im Moment die Materialpreissteigerungen und das knappe Angebot an Fachfirmen voll durch.

Im Bereich Gudrunstraße/Schlesierhöhe in Detmold konnten wir zum Jahresende 2021 zwei weitere Bestandsgebäude abreißen. Zwei Gebäude sind teilweise noch bewohnt. Mit den Mieterinnen und Mietern wurden Gespräche mit dem Ziel geführt, diese möglichst innerhalb unseres Wohnungsbestandes umzusetzen. Danach sollen auch diese beiden Gebäude noch abgerissen werden. Die ursprünglich geplante Durchführung einer Bebauungsplanänderung und eine damit verbundene Neubebauung des Areals muss vor dem Hintergrund der veränderten Rahmenbedingungen erneut überprüft werden. Die Steigerung der Baupreise, die Zinsentwicklung und die Unsicherheit über zukünftige staatliche Fördermöglichkeiten lassen momentan eine verlässliche Projektplanung und Finanzierungsplanung nicht zu.

## Veräußerung und Erwerb

---

Im August 2021 haben wir ein 6-Familienhaus in Lage im Küsterweg veräußert. Die Eigentumsübertragung an den Erwerber hat sich aufgrund von Schwierigkeiten mit dem Erbbaurechtsgeber erheblich verzögert und soll jetzt im Juni/Juli 2022 stattfinden.

Im Juni 2021 konnten wir von der Gemeinde Schlangen ein Grundstück in der Berliner Straße, das bisher als städtische Grünfläche diente, erwerben. Im Februar 2022 am selben Standort nochmals ein Grundstück, das sich bis dahin im Erbbaurecht der Gemeinde befunden hat.

## Bebaute Grundstücke

---

Am 31.12.2021 verfügten wir über einen Bestand von 200.186 m<sup>2</sup> bebauten Grundstücksflächen (davon 54.835 m<sup>2</sup> im Erbbaurecht).

## Wohnungsbestand

Unsere Genossenschaft verwaltete am 31.12.2021 einen eigenen Immobilienbestand, der sich wie folgt zusammensetzt:

	Wohnungen	Garagen	Seniorencafés	Gewerbe	W/Nfl./m <sup>2</sup>
Detmold	973	294	2	4	70.905
Horn-Bad Meinberg	104	12			6.458
Schlangen	98				6.232
Blomberg	68	29			5.488
Steinheim	38				2.558
Lage	22	4			1.459
Schieder-Schwalenberg	18	5			1.270
Augustdorf	8				552
	1.329	344	2	4	94.922

Aufgrund geplanter Abrisse von Gebäuden und Neubebauung der Grundstücke sind von den 973 Wohnungen in Detmold am 31.12.2021 insgesamt 10 Wohnungen nicht mehr vermietet.

Von unseren 973 Mietwohnungen in Detmold sind 210 Wohnungen (21,6%) 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. Trotz der Corona-Krise konnten wir das Programmangebot teilweise eingeschränkt über weite Strecken des Jahres 2021 aufrecht erhalten.

Über die insgesamt 1.329 Mietwohnungen kann die Genossenschaft wie folgt verfügen:

	Anzahl	%
frei verfügbar	1.010	76,0
Belegungsbindungen II. WoBauG		
– ohne weitere Vorbehalte	288	21,7
– Vorbehalt für kinderreiche Familien	15	1,1
– Vorbehalt für Senioren	16	1,2

Im Jahr 2021 waren 133 Mieterwechsel zu verzeichnen (2020: 160). Dies entspricht einer Rate von 10,0%. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kündigungen gesunken und lag deutlich unter dem mehrjährigen Durchschnittswert (161). In den ersten vier Monaten des Jahres 2022 lag die Zahl der Wohnungskündigungen auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums.

## Modernisierung/Instandhaltung

Von unseren 1.329 Mietwohnungen besitzen 100 % ein Bad bzw. eine Dusche und 99,9 % sind mit einer Zentral- oder Etagenheizung ausgestattet. 90,8 % unserer Wohnungen verfügen über Balkone und 67,9 % haben eine wärmedämmende Außenfassade. Im Jahr 2021 wurden in 3 Wohnungen die Grundrisse modernen Wohnansprüchen angepasst. In 21 Wohnungen wurden die Bäder erneuert.

Für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes wurden im Jahr 2021 (einschließlich Kosten eigener Handwerker) 2.491,8T€ (2020: 2.610,7T€) ausgegeben. Der Aufwand je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche betrug 26,25 € jährlich, im Vorjahr 27,17 € jährlich.

Das Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm für das Jahr 2022 umfasst Kosten von rd. 3,4 Mio. €.

## Betriebsorganisation

Die Genossenschaft beschäftigte am 31.12.2021:

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

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

## Tätigkeit der Organe

Die ordentliche Vertreterversammlung vom 2. Sept. 2021 genehmigte den Jahresabschluss 2020, 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 Diterle und Hans-Joachim Kirchhof 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 2021 und 2020 wie folgt dar:

	2021		2020	
<b>VERMÖGENSSTRUKTUR</b>				
<b>Anlagevermögen</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0T€	0,0%	0,0T€	0,0%
Sachanlagen	74.025,4T€	96,1%	72.822,7T€	96,2%
	<u>74.025,4T€</u>	<u>96,1%</u>	<u>72.822,7T€</u>	<u>96,2%</u>
<b>Umlaufvermögen</b>				
langfristig	2,9T€	0,0%	0,1T€	0,0%
kurzfristig	2.996,2T€	3,9%	2.892,6T€	3,8%
	<u>2.999,1T€</u>	<u>3,9%</u>	<u>2.892,7T€</u>	<u>3,8%</u>
<b>GESAMTVERMÖGEN/BILANZSUMME</b>	<u>77.024,5T€</u>	<u>100,0%</u>	<u>75.715,4T€</u>	<u>100,0%</u>
<b>KAPITALSTRUKTUR</b>				
<b>Eigenkapital</b>				
langfristig	34.276,8T€	44,5%	33.563,7T€	44,3%
kurzfristig	237,3T€	0,3%	276,8T€	0,4%
	<u>34.514,1T€</u>	<u>44,8%</u>	<u>33.840,5T€</u>	<u>44,7%</u>
<b>Fremdkapital</b>				
langfristig	37.260,3T€	48,4%	37.688,8T€	49,8%
kurzfristig	5.250,1T€	6,8%	4.186,1T€	5,5%
	<u>42.510,4T€</u>	<u>55,2%</u>	<u>41.874,9T€</u>	<u>55,3%</u>
<b>GESAMTKAPITAL/BILANZSUMME</b>	<u>77.024,5T€</u>	<u>100,0%</u>	<u>75.715,4T€</u>	<u>100,0%</u>

## Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2021 schloss wirtschaftlich mit einem Jahresüberschuss von 856,9T€ (2020: 757,1T€) ab.

Das Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Betriebsergebnis	1.040,1T€
Finanzergebnis	0,1T€
Neutrales Ergebnis	-181,2T€
Körperschaftsteuer	-2,1T€
	<b>856,9T€</b>

## Kennzahlen im Überblick

	2021	2020
Mitglieder	2.530	2.560
Geschäftsanteile	14.959	15.275
Geschäftsguthaben T€	2.316,2	2.365,2
Dividende %	4,0	4,0
Eigene Mietwohnungen	1.329	1.351
Garagen	344	347
Seniorencafés	2	2
Gewerbeeinheiten	4	4
Investitionen Neubau und Wohnungsbestand Mio.€	4,8	2,9
Bilanzsumme Mio.€	77,0	75,7
Eigenkapital Mio.€	34,5	33,8
Eigenkapitalquote %	44,8	44,7
Ausgaben für Modernisierung und Bauinstandhaltung €/m <sup>2</sup> /Wfl.	26,25	27,17
verfügbarer Cash flow T€	867,8	753,3
Jahresüberschuss T€	856,9	757,1
Umsatzerlöse T€	8.337,4	8.311,3

## Gewinnverwendung

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn des Jahres 2021 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 %	94.798,61 €
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	24.137,74 €
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	700.000,00 €
	<b>818.936,35 €</b>

## 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. Hinzu kommen die Risiken durch allgemeine Preissteigerungen.

Das Jahr 2021 war weiter bestimmt vom Coronavirus. Seit Februar 2022 tritt aber die Ukraine-Krise deutlich in den Vordergrund. Für unsere Genossenschaft waren die wirtschaftlichen Auswirkungen durch Corona bisher eher gering und verkraftbar. Inzwischen nehmen die Risiken durch den Krieg in der Ukraine aber auch für unser Unternehmen deutlich zu. Insbesondere die gestiegenen Materialpreise und das schnell steigende Zinsniveau bereiten zunehmend Sorgen. Hinzu kommen Unsicherheiten die politisch bedingt sind. Dabei geht es hauptsächlich um den zukünftigen Einsatz von Energieträgern und die staatlichen Zuschüsse beim Neubau von Wohnungen und Wohnungsanierungen.

Der starke Anstieg der Verbraucherpreise beeinflusst die Kaufkraft unserer Mieter in nicht unerheblichem Ausmaß, so dass wir in der Zukunft auch von steigenden Mietausfällen ausgehen müssen.

Im Jahresdurchschnitt 2021 hatten wir eine Leerstandsquote in Höhe von 1,94 % (Vorjahr: 1,82 %). Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet hat sich im vergangenen Jahr wenig verändert und bleibt weiterhin relativ entspannt. Wir rechnen deshalb für das laufende Geschäftsjahr wieder mit einer durchschnittlichen Leerstandsquote von ca. 2,00 %.

Die Entwicklung an den Kapitalmärkten war im abgelaufenen Jahr noch sehr stabil auf niedrigem Niveau. Zum Jahreswechsel 2021/2022 hat jedoch eine so nicht zu erwartende abrupte Trendumkehr stattgefunden. Seit Jahresbeginn haben sich die Zinsen für Kapitalmarktdarlehen im 10-Jahresbereich fast verdreifacht. Ein Ende der Entwicklung ist im Moment nicht absehbar. Falls die Inflationsrate weiter auf dem hohen Niveau verharrt oder sogar noch ansteigt, wird es im Jahresverlauf zu einem weiteren deutlichen Anstieg der Hypothekenzinsen kommen.

Unser Anlagevermögen ist größtenteils langfristig, überwiegend durch Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von 10 Jahren finanziert. Noch vor der einsetzenden Zinswende konnten wir im Januar 2022 für die Jahre 2024 und 2025 Forward-Darlehen in Höhe von über 6,0 Mio. € abschließen. Die Zinsfestschreibungen enden in den Jahren 2034 und 2035. Dadurch ergeben sich für unsere Genossenschaft Zinsänderungsrisiken erst wieder ab Mitte des Jahres 2026.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte waren auch im Geschäftsjahr 2021 nicht zu verzeichnen.

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 2021 gegenüber dem Vorjahr verbessert und war erneut gut. Für das Jahr 2022 wird mit einem gleichbleibenden Ergebnis gerechnet.

Auch im zweiten Jahr der Corona-Krise waren teilweise veränderte Arbeitsabläufe nötig, wir konnten jedoch den Geschäftsbetrieb jederzeit aufrechterhalten. Wirtschaftlich betrachtet hatte die Krise bisher auf unser Unternehmen keine negativen Auswirkungen. Aus heutiger Sicht betrachtet gehen wir davon aus, dass die Auswirkungen des Ukraine-Krieges uns wesentlich deutlicher treffen werden. Eine konkrete Einschätzung ist aber zum Zeitpunkt der Berichtserstellung nicht möglich. Wir gehen jedoch davon aus, dass die Auswirkungen im Jahr 2022 noch nicht gravierend sein werden. Vieles hängt dabei von der Dauer des Konfliktes ab.

Bei der Mietpreisentwicklung sehen wir für das Jahr 2022 in unserem Geschäftsgebiet wieder eine eher steigende Tendenz. Die im Jahr 2021 durchgeführten Mietpreisanpassungen werden wir im Jahr 2022 fortsetzen. Da wir seit über einem Jahr auf den neu erstellten Mietspiegel der Stadt Detmold warten, hat sich das Prozedere zeitlich verzögert. Aufgrund der allgemeinen Preissteigerungen müssen wir die Anpassungen etwas erhöhen.

Falls die Inflationsrate mittelfristig auf dem derzeit hohen Niveau verharrt, müssen wir auch die Zeitabstände zwischen den einzelnen Mietanpassungen verkürzen. Die Zeiten, in denen es nur alle drei bis vier Jahre eine Mieterhöhung gab, scheinen erst einmal vorbei zu sein.

## 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 19. Mai 2022

DER VORSTAND

Uwe Petrat

Lutz Trupke

## IV. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2021 in 4 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 2020 wurde in der Aufsichtsratssitzung am 19. Mai 2022 eingehend beraten.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021, 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 2021 zu.

Wir empfehlen daher der Vertreterversammlung den Jahresabschluss 2021 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 2021 zu befinden.

Für die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2021 spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens seinen Dank aus.

Detmold, den 19. Mai 2022

Hans-Joachim Kirchhof  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

## V. JAHRESABSCHLUSS 2021

### 1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1,00 €	1,00 €
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	72.018.013,32 €		72.540.828,69 €
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1,00 €		1,00 €
3. Technische Anlagen und Maschinen	6.671,00 €		12.740,00 €
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	117.367,00 €		138.996,00 €
5. Anlagen im Bau	1.860.963,99 €		0,00 €
6. Bauvorbereitungskosten	19.203,74 €	74.022.220,05 €	126.916,55 €
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen		3.200,00 €	3.200,00 €
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>74.025.421,05 €</b>	<b>72.822.683,24 €</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	2.322.153,11 €		2.169.033,60 €
2. Andere Vorräte	9.741,35 €	2.331.894,46 €	5.229,59 €
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	10.979,54 €		17.066,06 €
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	277,19 €		111,78 €
3. Sonstige Vermögensgegenstände	23.313,05 €	34.569,78 €	61.346,98 €
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		616.352,82 €	622.685,94 €
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		16.271,23 €	17.283,47 €
<b>BILANZSUMME</b>		<b>77.024.509,34 €</b>	<b>75.715.440,66 €</b>

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	140.895,00 €		177.630,00 €
2. der verbleibenden Mitglieder	2.316.165,02 €		2.365.162,63 €
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.550,00 €	2.458.610,02 €	930,00 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2021: 2.479,98 € / 2020: 2.462,37 €			
<b>II. Ergebn isrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2021: 86.000,00 € / 2020: 76.000,00 €	3.557.992,19 €		3.471.992,19 €
2. Andere Ergebn isrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 2021: 24.771,91 € / 2020: 25.524,56 € davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2021: 652.000,00 € / 2020: 558.000,00 €	27.678.539,00 €	31.236.531,19 €	27.001.767,09 €
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	700.000,00 €		700.000,00 €
2. Jahresüberschuss	856.936,35 €		757.059,74 €
3. Einstellung in Ergebn isrücklagen	738.000,00 €	818.936,35 €	634.000,00 €
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		34.514.077,56 €	33.840.541,65 €
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Steuerrückstellungen	0,00 €		850,00 €
2. Sonstige Rückstellungen	216.200,00 €	216.200,00 €	200.600,00 €
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.690.336,46 €		36.599.831,52 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	169.489,07 €		1.680.025,92 €
3. Erhaltene Anzahlungen	2.693.670,69 €		2.663.062,24 €
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.188,61 €		38.444,66 €
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.741,60 €		1.741,60 €
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	658.276,08 €		633.401,90 €
7. Sonstige Verbindlichkeiten	48.529,27 €	42.294.231,78 €	56.941,17 €
davon aus Steuern: 2021: 13.626,19 € / 2020: 13.757,39 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2021: 2.154,77 € / 2020: 1.788,29 €			
<b>BILANZSUMME</b>		77.024.509,34 €	75.715.440,66 €

## 2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.335.585,74 €		8.309.417,38 €
b) aus Betreuungstätigkeit	1.840,36 €	8.337.426,10 €	1.864,18 €
2. Erhöhung/Minderung des Bestands an unfertigen Leistungen		153.119,51 €	-16.764,28 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		2.582,89 €	4.042,27 €
4. Sonstige betriebliche Erträge		136.730,53 €	157.340,29 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.654.658,23 €	3.535.157,75 €
<b>6. ROHERGEBNIS</b>		<b>4.975.200,80 €</b>	<b>4.920.742,09 €</b>
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	813.705,88 €		830.107,22 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 2021: 27.098,13 € / 2020: 27.479,13 €	188.677,80 €	1.002.383,68 €	187.091,06 €
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.779.612,32 €	1.778.017,67 €
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		461.416,94 €	368.941,90 €
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	46,85 €		4,80 €
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	24,09 €	70,94 €	22,45 €
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		615.471,41 €	738.684,64 €
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.052,77 €	1.852,78 €
<b>14. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>1.114.334,62 €</b>	<b>1.016.074,07 €</b>
15. Sonstige Steuern		257.398,27 €	259.014,33 €
<b>16. JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>856.936,35 €</b>	<b>757.059,74 €</b>
17. Gewinnvortrag		700.000,00 €	700.000,00 €
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		738.000,00 €	634.000,00 €
<b>19. BILANZGEWINN</b>		<b>818.936,35 €</b>	<b>823.059,74 €</b>

## 3. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2021

### 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 3 Jahren, 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 bestand bei der VerbundVolksbank OWL eG bis zum 31.12.2021 eine Nachschusspflicht. Diese war auf die Haftsumme beschränkt und betrug 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 81.544,70 € auf Leerstände entfallende Kosten, die nach der Abrechnung gegenüber den Mietern in 2022 mit den geleisteten Vorauszahlungen (2.693.670,69 €) 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 24.000,00 € Rechnung getragen.

Die flüssigen Mittel sind zu Nominalwerten bewertet.

Von den flüssigen Mitteln befinden sich 48.781,92 € 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				
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2021
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	119.073,11 €	0,00 €	38.234,70 €	0,00 €	80.838,41 €
<b>SACHANLAGEN</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	105.644.096,81 €	1.312.650,30 €	250.324,08 €	-89.481,81 €	106.616.941,22 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	115.919,94 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	115.919,94 €
Technische Anlagen und Maschinen	48.311,82 €	0,00 €	14.734,47 €	0,00 €	33.577,35 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	559.578,21 €	16.642,75 €	20.068,13 €	0,00 €	556.152,83 €
Anlagen im Bau	0,00 €	1.663.257,67 €	0,00 €	197.706,32 €	1.860.963,99 €
Bauvorbereitungskosten	126.916,55 €	511,70 €	0,00 €	-108.224,51 €	19.203,74 €
	106.494.823,33 €	2.993.062,42 €	285.126,68 €	0,00 €	109.202.759,07 €
<b>FINANZANLAGEN</b>					
Andere Finanzanlagen	3.200,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.200,00 €
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	106.617.096,44 €	2.993.062,42 €	323.361,38 €	0,00 €	109.286.797,48 €

	Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		Buchwerte
	01.01.2021	Zugänge des Geschäftsjahres	Änderungen i. Zushg. mit Abgängen	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	119.072,11 €	0,00 €	38.234,70 €	80.837,41 €	1,00 €	1,00 €
	33.103.268,12 €	1.735.271,57 €	239.611,79 €	34.598.927,90 €	72.018.013,32 €	72.540.828,69 €
	115.918,94 €	0,00 €	0,00 €	115.918,94 €	1,00 €	1,00 €
	35.571,82 €	6.069,00 €	14.734,47 €	26.906,35 €	6.671,00 €	12.740,00 €
	420.582,21 €	38.271,75 €	20.068,13 €	438.785,83 €	117.367,00 €	138.996,00 €
	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.860.963,99 €	0,00 €
	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	19.203,74 €	126.916,55 €
	33.675.341,09 €	1.779.612,32 €	274.414,39 €	35.180.539,02 €	74.022.220,05 €	72.819.482,24 €
	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.200,00 €	3.200,00 €
	33.794.413,20 €	1.779.612,32 €	312.649,09 €	35.261.376,43 €	74.025.421,05 €	72.822.683,24 €

## Forderungen

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

Forderungen:	2021		2020	
	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
Forderungen aus Vermietung	10.979,54 €	2.931,70 €	17.066,06 €	111,49 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	277,19 €	–	111,78 €	–
Sonstige Vermögensgegenstände	23.313,05 €	–	61.346,98 €	–
<b>GESAMTBETRAG:</b>	<b>34.569,78 €</b>	<b>2.931,70 €</b>	<b>78.524,82 €</b>	<b>111,49 €</b>

## 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	149.000,00 €
für Prüfungs- und Steuerberatungskosten	29.000,00 €
für interne Abschlusskosten	8.000,00 €
für Aufbewahrungsverpflichtung	10.000,00 €
für Personalaufwendungen	20.200,00 €

## Verbindlichkeitspiegel

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

Verbindlichkeiten	31.12.2021	Restlaufzeit				durch Grund- pfandrechte gesichert
		≤ 1 Jahr	> 1 Jahr	davon 1–5 Jahre	davon > 5 Jahre	
gegenüber Kredit- instituten	38.690.336,46 € (36.599.831,52 €)	3.339.631,80 € (2.119.848,85 €)	35.350.704,66 € (34.479.982,67 €)	6.851.939,11 € (5.970.613,55 €)	28.498.765,55 €	37.690.336,46 €
gegenüber anderen Kreditgebern	169.489,07 € (1.680.025,92 €)	8.108,53 € (71.778,69 €)	161.380,54 € (1.608.247,23 €)	35.801,11 € (316.014,55 €)	125.579,43 €	169.489,07 €
Erhaltene Anzahlungen	2.693.670,69 € (2.663.062,24 €)	2.693.670,69 € (2.663.062,24 €)	– –	– –	–	–
aus Vermietung	32.188,61 € (38.444,66 €)	32.188,61 € (38.444,66 €)	– –	– –	–	–
aus Betreuungs- tätigkeit	1.741,60 € (1.741,60 €)	1.741,60 € (1.741,60 €)	– –	– –	–	–
aus Lieferungen und Leistungen	658.276,08 € (633.401,90 €)	658.276,08 € (633.401,90 €)	– –	– –	–	–
Sonstige	48.529,27 € (56.941,17 €)	39.872,76 € (47.718,79 €)	8.656,51 € (9.222,38 €)	8.656,51 € (9.222,38 €)	–	–
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>42.294.231,78 €</b> <b>(41.673.449,01 €)</b>	<b>6.773.490,07 €</b> <b>(5.575.996,73 €)</b>	<b>35.520.741,71 €</b> <b>(36.097.452,28 €)</b>	<b>6.896.396,73 €</b> <b>(6.295.850,48 €)</b>	<b>28.624.344,98 €</b>	<b>37.859.825,53 €</b>

## D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

---

Im Geschäftsjahr wurden unter den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen 181,2T€ Abrisskosten und Restbuchwerte für Gegenstände des Anlagevermögens ausgewiesen.

Ansonsten 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 (bis 18.02.2022)  
Klaus Diterle, Rentner, Horn-Bad Meinberg  
Claus Möhring, Apotheker, Lemgo  
Ina Plonka, Malermeisterin, Schlangen (stellvertretende Vorsitzende)

### Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2021	2.560	15.275
Zugang 2021	168	980
Abgang 2021	198	1.296
Ende 2021	2.530	14.959

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 48.997,61 € 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.

Gemäß § 285 Nr. 3a HGB bestehen für ein in der Durchführung befindliches Neubauprojekt nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen für noch anfallende Baukosten in Höhe von 1.333 T€. Zur Finanzierung sind Fremdmittel (Darlehen) in Höhe von 2.160 T€ zugesagt, die erst nach dem Bilanzstichtag zur Auszahlung kommen.

### **Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer**

Im Jahr 2021 beschäftigte die Genossenschaft durchschnittlich 14 Mitarbeiter, und zwar 11 Angestellte, davon 3 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 856.936,35 € einen Betrag von 738.000,00 € im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklagen einzustellen.

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

Es wird vorgeschlagen den verbleibenden Bilanzgewinn von 818.936,35 € (einschließlich Gewinnvortrag von 700.000,00 €) wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 %	94.798,61 €
Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen	24.137,74 €
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	700.000,00 €
	<b>818.936,35 €</b>

Detmold, den 19. Mai 2022

Wohnbau Detmold eG

DER VORSTAND

Uwe Petrat

Lutz Trupke