Jahresbericht 2019

Bauverein Am Schildhof Bielefeld eG

Eine Genossenschaftswohnung bietet Sicherheit

Bauverein
Am Schildhof
Bielefeld eG
Eine Genossenschaftswohnung bietet Sicherheit

3

INHALTSVERZEICHNIS

Unternehmensdaten S.4

Organe der Gesellschaft S. 5

Bericht des Vorstandes S. 6 - 9

Bericht des Aufsichtsrates S. 10

Bilanz 2019 S. 11 - 12

Gewinn- und Verlustrechnung S. 13

Wohnungsbewirtschaftung S. 14

Mitgliederbewegung 2019 S. 15

Finanzielle Leistungsindikatoren S. 16

Ertragslage S. 17

Modernisierung und Instandhaltung S. 18 - 20

UNTERNEHMENSDATEN

- **Sitz der Genossenschaft:** **Königsbrügge 8, 33604 Bielefeld**
- **Gründung:** **30.11.1911**
- **Genossenschaftsregister:** **Nr. 228, Amtsgericht Bielefeld**
- **Prüfungsverband:** **Verband der Wohnungs-und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf**
- **Mitgliedschaften:** **VdW/ GdW s.o.**
- **Geschäftsanteil:** **200,00 €**
- **Haftungssumme:** **Keine Nachschusspflicht**

- **Wohnungsbestand am 31.12.2019:**
- **Wohnungen:** **279**
- **Gewerbliche Einheit:** **1**
- **Gragen:** **90**
- **Einstellplätze:** **62**
- **Wohn-und Nutzfläche:** **20.651 m²**

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

- **AUFSICHTSRAT:**

- **Susanne Hanel**

Assistentin der Werksleitung/ Vorsitzende

- **Bernd Wagner**

Historiker/ stellv. Vorsitzender

- **Claudia Sahm**

Fernmeldehauptsekräterin / Schriftführerin

- **Steffen Gehler**

Leiter Kundenmanagement / stellv. Schriftführer

- **VORSTAND:**

- **Petra Goldbecker**

Kauffrau

- **Klaus Grote**

Bauingenieur

Bericht des Vorstandes

Liebe Mitglieder des Bauvereins Am Schildhof Bielefeld eG,

das Jahr 2019 war erneut ein erfolgreiches Geschäftsjahr.

Unseren Mitgliedern wurde ein qualitativ gutes, genossenschaftliches Wohnen zu fairen Preisen ermöglicht. Ein positives Jahresergebnis wurde erzielt.

Aufgrund einer wirtschaftlich soliden Basis sind wir in der Lage die Herausforderungen für die Zukunft zu bewältigen: z.B. unsere Wohnungsbestände durch Modernisierungsmaßnahmen stetig und nachhaltig weiterzuentwickeln und auch erforderliche Instand-haltungsarbeiten durchzuführen.

An dieser Stelle bedanken wir uns bei unseren Mieterinnen und Mietern, dass die Nachbarschaften in unseren Siedlungen gut miteinander funktionieren. Dies gibt uns die Zuversicht gemeinsam gut durch diese Zeit zu kommen.

Stellungnahme des Vorstandes zum Geschäftsbericht 2019

Zusammenfassend teilen wir Ihnen mit, dass sich die grundlegenden Bestandsdaten – wie Anzahl der Wohnungen etc. im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert haben. Neben der Verwaltung haben die Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Immobilienbestandes weiterhin Priorität.

In Summe wurden rund **584 T€** (Modernisierung) und **195 T€** (Instandhaltung.) für erforderliche Maßnahmen ausgegeben, die zu einer wesentlichen Verbesserung des Wohnungsbestandes beigetragen haben.

Bericht des Vorstandes

Aufgrund der Coronapandemie und der aktuellen ordnungs-behördlichen Vorgaben findet im Jahr 2020 keine Mitglieder-versammlung statt.

Die erforderlichen Beschlüsse wie z.B. die Gewinnzuweisung und Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat durch die Mitgliederversammlung werden in der Versammlung 2021 nachgeholt.

Gemäß § 3 Abs. 3 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung des Auswirkungen der COVID-19-Pandemie stellte der Aufsichtsrat am 17.11.2020 den Jahresabschluss 2019 wie folgt fest:

Der Jahresüberschuss 2019 beträgt 267.157,64 €.

Die Bilanzsumme beträgt 9.638.323,39 €.

Der Aufsichtsrat und der Vorstand haben einstimmig die Ausschüttung der Vorabdividende in Höhe von 33.952,- € beschlossen:

Jahresüberschuss 2019		267.157,64 €
Ausschüttung der Vorabdividende (4 % v. 848.800,00 €)	./.	33.952,00 €

Bericht des Vorstandes

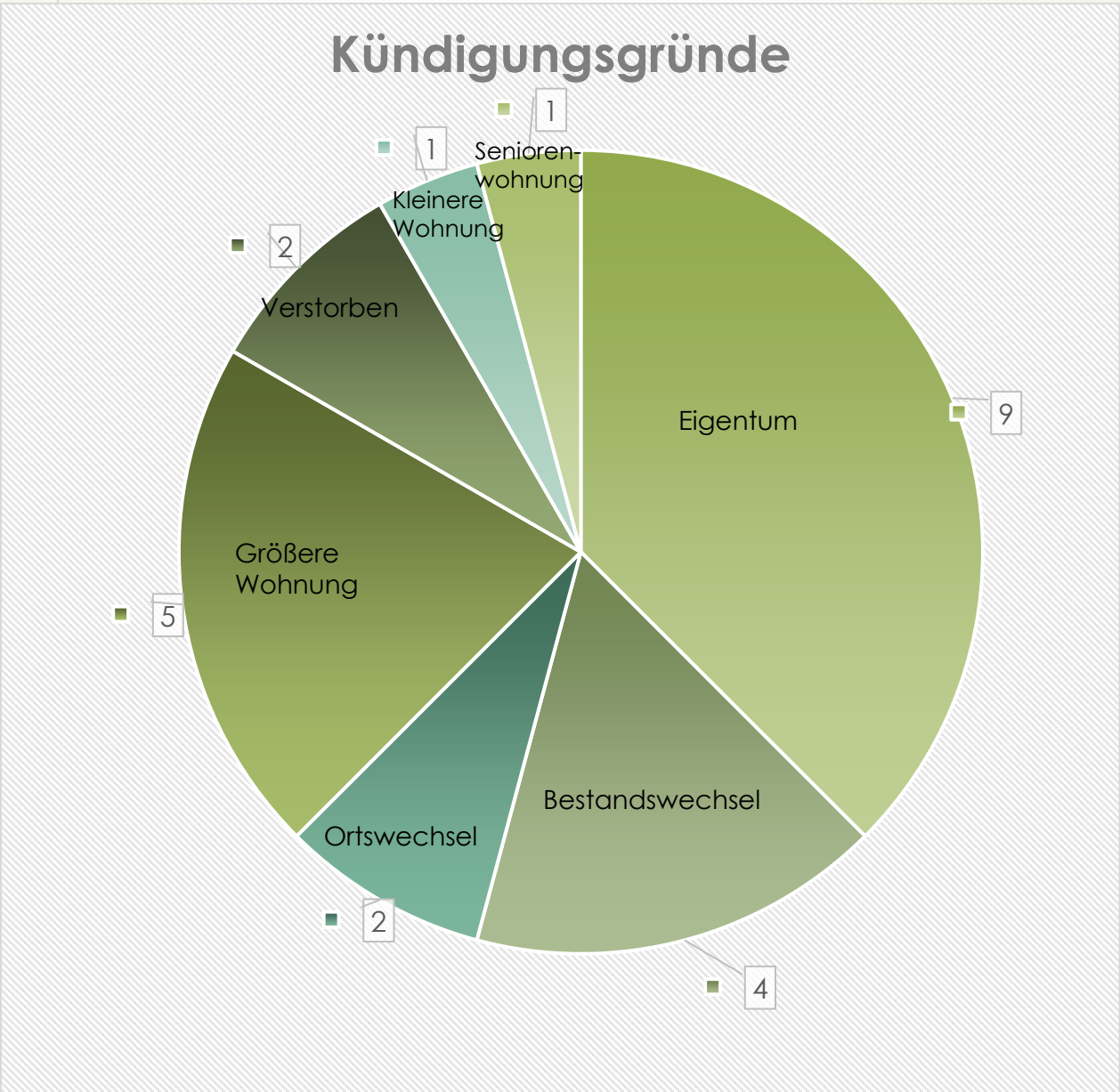
Im Hinblick auf die Vermietung von Wohnungen gab es in 2019

24 Wohnungswechsel

[2018= 16 // 2017 = 15]

Hiervon waren in 2019 überdurchschnittlich oft – 9 mal - der Erwerb von Eigentum der Grund für eine Kündigung beim Bauverein.

Es gibt **keinen strukturellen Wohnungsleerstand**, lediglich maßnahmenbedingte (Malerarbeiten oder Vollsanierung) kurzfristige Leerstände im laufenden Jahr.
Die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft ist wie in den Vorjahren *gut und stabil* – es wurde ein positives Ergebnis erzielt. Die Einnahmen resultieren aus der Hausbewirtschaftung – also den Mieteinahmen.



Bericht des Vorstandes

Die Zahlungsbereitschaft sowie die Liquidität war und ist jederzeit ausreichend und gesichert.

Prognose:

Der Geschäftsbericht gibt Ihnen einen Überblick über alle Geschäftsvorfälle. Die Genossenschaft erwartet für 2020 ebenfalls ein zufriedenstellendes Ergebnis.

Durch einen Programmwechsel unserer Verwaltungssoftware ab dem 01.01.2019 sind zusätzliche EDV-Kosten für Software und Schulungen entstanden.

Der Wohnungsmarkt in Bielefeld ist im unteren und mittleren Mietpreis-segment weiterhin angespannt.

Die durchschnittliche monatliche Miete lag 2019 beim Bauverein bei 4,86 €/m². Um den kommenden Aufgaben gerecht zu werden, ist auch das Gebot der Wirtschaftlichkeit einzuhalten. Anfang 2021 werden sämtliche Mietverträge auf Mieterhöhungen überprüft. Wir versichern Ihnen, individuell und mit Augenmaß zu entscheiden.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist seiner gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgabe, den Vorstand bei seiner Geschäftsführung zu überwachen und zu beraten, nachgekommen.

Im Geschäftsjahr 2019 haben eine Aufsichtsratssitzung und sechs gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand stattgefunden.

Der Bauausschuss und der Prüfungsausschuss haben die ihm übertragenen Aufgaben ebenfalls erfüllt, Der Prüfungsausschuss hat am 17.11.2020 die Prüfung der Buchführung durchgeführt. Es wurden keine Mängel festgestellt.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Geschäftsjahres 2019 für den Zeitraum vom 04.12.2020. bis zum 14.12.2020 anberaumt.

Das Prüfungsergebnis wird nachträglich in der Mitgliederversammlung im Jahr 2021 bekannt gegeben bzw. kann vorab nach Erhalt des Berichtes - voraussichtlich Anfang März 2021 - in der Geschäftsstelle eingesehen werden.

Aufgrund von Corona-bedingten Sonderkompetenzen hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2019 am 17.11.2020 wie folgt festgestellt: Der Jahresüberschuss 2019 beträgt 267.157,64 €. Die Bilanzsumme beträgt 9.638.323,39 €

Der Vorstand und der Aufsichtsrat haben die Vorabausschüttung einer Dividende an die Mitglieder von 4 % auf die Geschäftsguthaben in Höhe von 848.800,00 € einstimmig beschlossen, das entspricht 33.952,00 €. Die Ausschüttung der Dividende und der Auseinandersetzungsguthaben sind für Ende November 2020 vorgesehen.
Die erforderlichen Beschlüsse durch die Mitgliederversammlung die Bilanz 2019 betreffend werden im Jahr 2021 nachgeholt.

In der ordentlichen Mitgliederversammlung am 09.10.2019 wurde das ausscheidende Mitglied des Aufsichtsrates, Frau Claudia Sahm, wiedergewählt.

In der konstituierenden Sitzung nach der Mitgliederversammlung wählte der Aufsichtsrat folgende Mitglieder in die aufgeführten Positionen:

Vorsitzende:	Frau Susanne Hanel
stellv. Vorsitzender:	Herr Bernd Wagner
Schriftführer:	Frau Claudia Sahm
stellv. Schriftführer:	Herr Steffen Gehler
Bauausschuss:	alle Mitglieder des Aufsichtsrates
Prüfungsausschuss:	Frau Susanne Hanel Herr Bernd Wagner

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und allen MitarbeiterInnen des Bauvereins für die gute Zusammenarbeit.

Bielefeld, 18.11.2020

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates

gez. Susanne Hanel

BILANZ ZUM 31.12.2019

Aktivseite	Geschäftsjahr €	Diff. €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
Grundstücke mit Wohnbauten	9.105.866,19		**8.840.183,77**
Grundstücke mit anderen Bauten	210,14		210,14
Maschinen und maschinelle Anlagen	0,00		1.096,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5275,00		7.814,00
Bauvorbereitungskosten	0,00		0,00
Sonstige Ausleihungen	6.600,00		10.800,00
Anlagevermögen insgesamt	**9.117.951,33**	257.847,42	**8.860.103,91**
B. Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	**373.881,09**	6.957,52	**366.923,57**
Andere Vorräte	2.358,20		2.314,57
Forderungen aus Vermietung	200,09		1.000,42
Sonstige Vermögensgegenstände	722,34		125,04
Umlaufvermögen insgesamt	377.161,72		370.363,60
Guthaben bei Kreditinstituten	143.210,34		80.948,11
Bilanzsumme	**9.638,323,39**	326.907,77	**9.311.415,62**

BILANZ ZUM 31.12.2019

Passivseite	Geschäftsjahr €	Diff. €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
Geschäftsguthaben	912.303,32		870.150,00
Gesetzliche Rücklage	813.000,00		813.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	5.691.075,82		5.438.598,03
Bilanzgewinn	267.157,64		285.125,79
Eigenkapital insgesamt	**7.683.536,78**	276.662,96	**7.406,873,82**
B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	525.000,00		525.000,00
Sonstige Rückstellungen	27.100,00		21.320,00
Rückstellungen insgesamt	**552.100,00**	5.780,00	**546.320,00**
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten Gegenüber Kreditinstituten	977.672,22		960.607,35
Erhaltene Anzahlungen	363.853,66		364.394,20
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.834,56		2.286,51
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	50.158,17		22.039,83
Sonstige Verbindlichkeiten	9.168,00		8.893,91
Verbindlichkeiten insgesamt	**1.402.686,61**	44.464,81	**1.358.221,80**
Bilanzsumme	**9.638.323,39**	326.907,77	**9.311.415,62**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2019 BIS 31.12.2019

Gewinn und Verlustrechnung	Geschäftsjahr €	Diff. €	Vorjahr €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.539.912,25		1.528.618,72
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.290,74		5.492,74
Veränderung des Bestandes Unfertige Leistungen	6.957,52		6.531,75
Aktivierte Eigenleistung	18.088,00		8.060,55
Sonstige betriebliche Erträge	17.040,49		104.915,86
Erträge	1.587.289,00		1.653.619,62
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-535.783,58		-560.007,59
Aufwendungen	-535.783,58		-560.007,59
Rohergebnis	**1.051.505,42**	**-42.106,61**	**1.093.612,03**
Personalaufwand	-248.261,99		-249.719,02
Abschreibungen auf Sachanlagen	-339.986,90		-327.575,40
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-128.642,31		-97.388,97
Sonstige Zinsen	6,03		9,76
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-22.535,32		-30.548,97
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-667,92		-1.121,39
Ergebnis nach Steuern	**311.417,01**	**-75.851,03**	**387.268,04**
Sonstige Steuern	-44.259,37		-44.893,63
Jahresüberschuss	**267.157,64**		**342.374,41**
Gewinnvortrag	0,00		242.751,38
Einstellung in Ergebnisrücklagen	0,00		300.000,00
Bilanzgewinn	**267.157,64**	**-17.968,15**	**285.125,79**

Wohnungsbewirtschaftung

	2019 €		2018 €
Kosten der Wasserver- und entsorgung	89.987,50	-6.115,81	96.103,31
Kosten der Kanalisation	13.140,82	208,30	12.932,52
Kosten der Beheizung + WW	76.219,04	17.016,87	59.202,17
Kosten der Warmwasserversorgung	0,00	-6.271,85	6.271,85
Kosten für Wartung und Strom Heizung	8.462,23	8.462,23	0,00
Kosten der Aufzugsanlagen	2.950,57	-398,41	3.348,98
Kosten der Straßenreinigung / Schneebeseitigung	10.858,59	-491,98	11.350,57
Kosten der Müllabfuhr	27.434,91	322,35	27.112,56
Kosten der Gartenpflege	5.543,02	654,95	4.888,07
Kosten der Beleuchtung	6.012,64	-545,25	6.557,89
Kosten der Schornsteinreinigung	5.864,18	744,33	5.119,85
Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	42.175,49	1.061,07	41.114,42
Kosten der Wartung	111,57	-156,18	267,75
Kosten der Messungen	0,00	-5.369,34	5.369,34
Kosten der Breitbandkabelnutzung	32.274,72	0,00	32.274,72
Kosten der Treppenhausreinigung	5.783,40	2.112,37	3.671,03
Wartung Rauchmelder	3.496,38	78,18	3.418,20
Andere Betriebskosten	302,58	108,77	193,81
	330.617,64	11.420,60	319.197,04
Betriebskosten (nicht umlagefähig)	7.691,37	2.051,65	5.639,72
	338.309,01	13.472,25	324.836,76

Mitgliederbewegung 2019

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Beginn 2019	765	4.244
Zugang 2019	37	198
Abgang 2019	33	120
Ende 2019	769	4.451

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 35.431,18 €

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres 0,00 €

Satzungsgemäß besteht keine Nachschusspflicht.

Finanzielle Leistungsindikatoren

		2019	2018	2017	2016	2015
Eigenkapitalquote	%	79,0	79,0	76,4	74,5	77,3
Eigenkapitalrentabilität	%	3,49	4,64	4,38	5,13	2,61
Cashflow	T€	589	587	606	625	430
Durchschnittliche Miete €/m²/mtl.	€/m²/mtl.	4,86	4,81	4,78	4,73	4,63
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	€/m²	9,47	11,37	10,72	7,57	15,72
Fluktuatonsquote	%	8,6	5,7	5,4	6,8	7,2

Ertragslage

- Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein Jahresüberschuss von rund T€ 267 (Vorjahr 342) erwirtschaftet.

- Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2019	2018
Nutzungsgebühren für Mietwohngen	1.148.978,02 €	1.136.527,55 €
Nutzungsgebühren für gewerbliche Räume	8.268,36 €	8.268,36 €
Nutzungsgebühren für Garagen	35.940,00 €	36.252,00 €
Nutzungsgebühren für Einstellplätze	10.560,00 €	10.296,00 €
	1.203.746,38 €	1.191.343,91 €
Gebühren für Umlagen	361.308,55 €	355.905,96 €
	1.565.054,93 €	1.547.249,87 €
Erlösschmälerungen	- 25.142,68 €	- 18.631,15 €
	1.539.912,25 €	1.528.618,72 €

Die Liquidität war und ist jederzeit gesichert. Die finanzielle Verpflichtungen konnten und können jederzeit erfüllt werden.

Modernisierungen und Instandhaltung

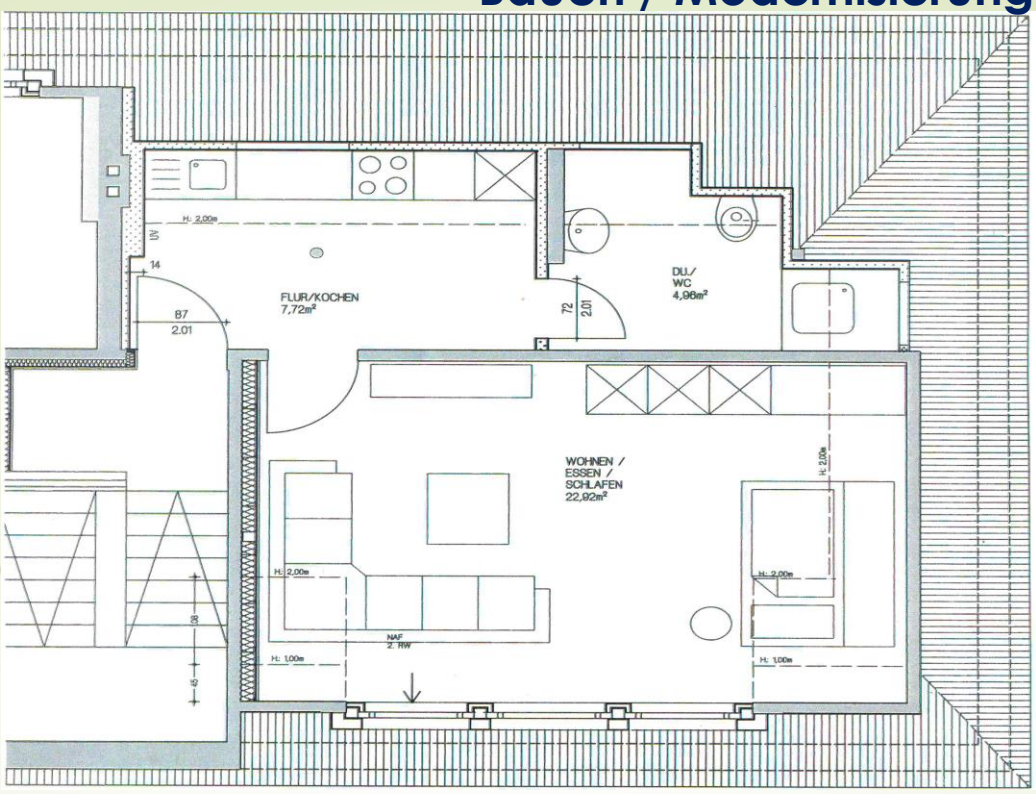
- Neben der Verwaltung haben die Modernisierungen und Instandhaltung des eigenen Immobilienbestandes in Bielefeld weiterhin Priorität.

- Die Instandhaltungskosten einschließlich der nicht aktivierungspflichtigen Modernisierungen betrugen im Jahr 2019 insgesamt 195.506,33 € - somit 9,47 pro m²/p.a.. Im Vorjahr lag der Wert bei 11,37 € pro m²/p.a. Wohn- und Nutzfläche.

- Die Betriebs- und Heizkosten betrugen etwa 16,01 € pro m²/p.a., im Vergleich zum Vorjahr waren es 15,46 € pro m²/p.a.

- Zu den vielfältigen Modernisierungen im Jahr 2019 zählen u.a. der Einbau von Zentralheizungen, Erneuerungen von Elektroverteilungen, Sanieren von Wohnungen sowie Erstellen von Einstellplätzen.

Bauen / Modernisierung



Zusammenlegung zweier Mansardenzimmer und Dachboden zu einer Wohnung ***Am Schildhof 3***

Modern
...für unsere Mitglieder

Bauverein Am Schildhof eG

Geschäftsstelle:
Königsbrügge 8
33604 Bielefeld
Telefon 0521/15949
Telefax 0521/143436
info@bauverein-schildhof.de

www.bauverein-schildhof.de