Bauverein Am Schildhof Bielefeld eG

Eine Genossenschaftswohnung bietet Sicherheit

Geschäftsbericht 2018

Bauverein Am Schildhof Bielefeld eG
Königsbrügge 8
33604 Bielefeld
Tel.: 0521/15 949
Fax: 0521/14 34 36
www.bauverein-schildhof.de

Inhalt

	Seite
- Gesamtwirtschaftliche Lage	**3 - 4**
- Genossenschaft	**4**
- Unternehmensdaten	**5**
- Wohnungsbestand	**5**
- Organe der Genossenschaft	**6**
- Modernisierungen und Instandhaltung	**6 - 12**
- Wohnungsbewirtschaftung	**13**
- Wohnungsmarkt	**13 - 14**
- Wirtschaftliche Lage	**14 - 15**
- Ertragslage	**15**
- Vermögens- und Finanzlage	**16**
- Ergänzende Angaben	**16**
- Risiken und Chancen	**17**
- Prognose	**17 - 18**
- Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2018	**19 – 20**
- Jahresabschluss zum 31.12.2018 in Zahlen	**21 - 22**
- Zusammenfassung: Prüfungsergebnis zum Jahresabschluss 2018	**23**

Gesamtwirtschaftliche Lage

Weltwirtschaft

Durch die globale Wirtschaftsentwicklung im Jahr 2018 ist die Prognoseunsicherheit zur Weltkonjunktur groß.
Durch den Rückzug internationaler Investoren haben sich insbesondere in den Schwellenländern die Finanzierungsbedingungen verschlechtert und die konjunkturelle Dynamik zwischen den Ländern ist größer geworden. Die USA profitieren von starken Impulsen der Finanzpolitik, China von einer Zunahme der Produktion. Im Euroraum hat die Konjunktur, insbesondere in Frankreich und Italien, an Fahrt verloren.

Für 2019 und 2020 erwarten die wirtschaftlichen Institute weiter einen Aufwärtstrend in der Weltwirtschaft.

Euro – Raum

Im Euroraum schwächte sich die Konjunktur nach einer zunächst kräftigen Expansion im ersten Halbjahr ab. Der sog. Abgas-Skandal in der Automobilindustrie und die folgenden Probleme in der Produktionsumstellung wirkte sich im dritten Quartal auch auf die Gesamtwirtschaft aus. Der Zuwachs des BIP soll in 2019 1,8 Prozent und in 2020 noch 1,6 Prozent betragen.

Die Geldpolitik im Euroraum stützt die Konjunktur im Euroraum weitgehend. Die Leitzinsen befinden sich seit 2016 auf einem historischen Tiefstand. Der Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank (EZB) liegt seit März 2016 bei null Prozent, der Einlagensatz bei −0,4 Prozent und der Spitzenrefinanzierungssatz bei 0,25 Prozent.

Deutschland
Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft geht in sein sechstes Jahr und wird vor allem durch die Binnenwirtschaft getragen, welche durch einen starken Beschäftigungsaufbau und niedrige Zinsen angeregt wird.

Rückblickend auf das Jahr 2018 wurde das konjunkturelle Bild von den Entwicklungen rund um die Einführung des neuen Abgas-Prüfverfahrens WLTP in der Automobilbranche überlagert. Angesichts des hohen gesamtwirtschaftlichen Gewichts der Automobilbranche werden die zeitweiligen Produktions- und Lieferstopps nicht ohne Folge bleiben, die Schwäche dürfte aber überwunden sein. Somit dürfte das Bruttoinlandsprodukt im vierten Quartal wieder expandieren.

Die Risiken für die deutsche Wirtschaft ergeben sich vor allem aus den weltwirtschaftlichen Entwicklungen, für die die deutsche Wirtschaft auf Grund ihres Offenheitsgrades besonders anfällig ist.

Arbeitsmarkt

- Arbeitslose im Dezember 2018: 2.210.000 (= - 175.000 gegenüber Dezember 2017)
- Arbeitslosenquote im Dezember 2018: 4,9% (Dezember 2017: 5,3%)
- Erwerbstätige im November 2018: 45.116.000 (= + 452.000 gegenüber November 2017)

Immobilienmarkt

Im Jahr 2018 wurden in Deutschland 0,5% oder 1.600 mehr Baugenehmigungen von Wohnungen insgesamt erteilt als in den ersten elf Monaten 2017. Von Januar bis November 2018 wurde der Bau von insgesamt 315.200 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen zur Erstellung neuer sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten sieben Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung bei Weitem nicht erreicht.

Genossenschaft

Die Geschäftsstelle der Genossenschaft befindet sich in der Königsbrügge 8 in 33604 Bielefeld.

Die Genossenschaft wird von zwei hauptberuflich tätigen Vorstandsmitgliedern vertreten. Darüber hinaus wird derzeit eine kaufmännische Angestellte in Teilzeit beschäftigt.

Die 65 Miethäuser werden zum Teil von den Hauswarten betreut, die einfache handwerkliche Aufgaben ebenso wie die Gartenpflege übernehmen. Diese Arbeiten werden vergütet. In 2018 waren 3 nebenamtliche Hauswarte in der Genossenschaft beschäftigt.

Der Aufsichtsrat beaufsichtigt laufend die Geschäftsführung des Vorstandes. In sechs gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates und des Vorstandes im Jahr 2018 wurden die Vergabe größerer Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die Vermietung freiwerdender Wohnungen und andere Geschäftsvorfälle beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst.

Unternehmensdaten

Sitz der Genossenschaft	Königsbrügge 8 33604 Bielefeld
Gründung	30.11.1911
Genossenschaftsregister	Nr. 228
Prüfungsverband	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Goltsteinstr. 29 40211 Düsseldorf
Mitgliedschaften	VdW/GdW s.o. Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft in OWL
Geschäftsanteil	200,00 €
Haftsumme	Eine Nachschusspflicht besteht nicht

Wohnungsbestand

Am 31.12.2018 bewirtschaftete die Genossenschaft

279	Wohnungen
1	gewerbliche Einheit
90	Garagen
57	Einstellplätze

Die Wohn-/Nutzfläche per 31.12.2018 betrug rd. 20.651 m².

Wohnflächen der Mietwohnungen	18.922 m²
Nutzflächen der Gewerbeflächen	122 m²
Nutzflächen der Garagen	1.598 m²

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat	Susanne Hanel	Assistentin der Werksleitung Vorsitzende
	Bernd Wagner	Historiker stellv. Vorsitzender
	Claudia Sahm	Fernmeldehauptsekretärin Schriftführerin
	Steffen Gehler	Leiter Kundenmanagement stellv. Schriftführer
Vorstand	Klaus Grote	Bauingenieur
	Petra Goldbecker	Kauffrau

Modernisierungen und Instandhaltung

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

Erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen sowie Modernisierungsmaßnahmen als Schwerpunkt auch im Jahr 2018:

- In 2018 wurden 7 Wohnungen modernisiert, d.h. E-Leitungen/Steckdosen u. Schalter, Heizkörper, Decken, Zimmertüren, WE-Tür, Fußböden, Bäder neu, z.Teil wurden auch die Fenster erneuert.
- Im Haus „Am Schildhof 3“ wurden sämtliche Wohnungen an eine neue zentrale Heizungsanlage angeschlossen. Hierfür vorbereitet wurde dieses ebenfalls im Haus „Heinrich-Kraak-Str. 39“
- Es wurden mehrere Zähleranlagen sowie Haupt- und Unterverteilungen erneuert, Treppenhäuser gestrichen, Haustüren eingebaut, Kellerteilsanierung durchgeführt.
- An der Garagenanlage „Heinrich-Kraak-Str.“ wurden sämtliche Garagentore erneuert.
- Nach den Sturmschäden wurden die Gartengrundstücke „Heinr.-Kraak-Str. 39/41“ wieder hergerichtet.

Die Abgrenzung von Herstellungs- und Erhaltungsaufwand bei Modernisierungsmaßnahmen erfolgt entsprechend § 255 Abs. 2 HGB.
In Summe wurden rund 543.687,-- € (d.s. 26,33 €/m² / Vorjahr 30,89 €/m²) für aktivierungspflichtige Maßnahmen ausgegeben, die als Investition in die Häuser zu einer wesentlichen Verbesserung des Wohnungsbestandes über den ursprünglichen Zustand hinaus beitragen.

Sämtliche in 2018 durchgeführten Arbeiten wurden aus eigenen Mitteln bestritten.

Fotos Am Schildhof 3 – Zusammenlegung der Wohnung im 1.OG mit zwei Mansarden und Trockenboden (Wohnung auf zwei Etagen):

Küche

Wohn- Esszimmer

Bad im 1. OG

Bad im DG

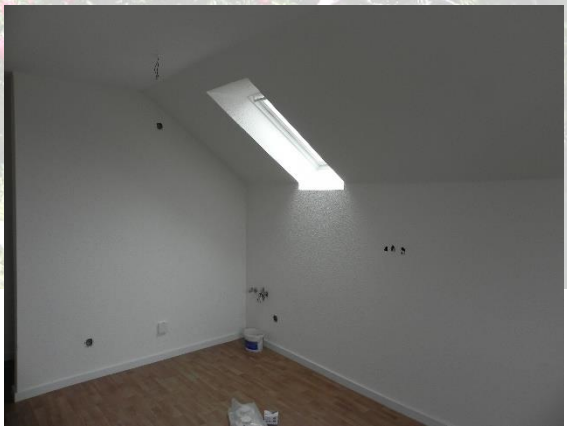
Treppenaufgang DG

Schlafzimmer im DG

innenliegende Treppe

Theresienstr. 10 nach MOD:

Wohnraum



mit integrierter Küche

Bad mit Dusche

Drempel wurde erweitert

Voltmannstr. 30, 4. OG rechts hinten:

vorher:

Bad

nachher:

vorher:

nachher:

Wohnzimmer

Küche

Flur

Die Instandhaltungskosten einschließlich der nicht aktivierungspflichtigen Modernisierungen betrugen im Jahr 2018 insgesamt 234.756,71 € - somit 11,37 € pro m²/p.a. Im Vorjahr lag diese Zahl bei 10,72 € pro m²/p.a. Wohn- und Nutzfläche.

Die Betriebs- und Heizkosten betrugen etwa 15,46 € pro m²/p.a. (im Vorjahr 16,27 € pro m²) Wohn- und Nutzfläche.

In unseren Wohnungen werden neben der Miete die Betriebskosten erhoben. Diese werden tendenziell in den nächsten Jahren eher steigen.
Jährlich werden die im Vorjahr angefallenen Kosten in der Heiz- (bei Zentralheizungen für das gesamte Haus) und Nebenkostenabrechnung mit den geleisteten Vorauszahlungen abgerechnet. Die Betriebskostenabrechnung für das Vorjahr muss den Mietern bis zum 31.12. eines Jahres zugegangen sein. Als Dienstleister für die Heizkostenabrechnung arbeitet der Bauverein mit der Fa. Techem zusammen.

Wohnungsbewirtschaftung

	2018 €	2017 €
Kosten der Wasserver- und -entsorgung	96.103,31	94.950,66
Kosten der Kanalisation	12.932,52	12.382,20
Kosten der Beheizung	59.202,17	55.596,20
Kosten der Warmwasserversorgung	6.271,85	7.249,60
Kosten der Aufzugsanlagen	3.348,98	2.667,78
Kosten der Straßenreinigung / Schneebeseitigung	11.350,57	10.215,15
Kosten der Müllabfuhr	27.112,56	27.497,64
Kosten der Gartenpflege	4.888,07	1.292,54
Kosten der Beleuchtung	6.557,89	6.801,28
Kosten der Schornsteinreinigung	5.119,85	1.659,07
Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	41.114,42	40.011,47
Kosten der Wartung	267,75	7.915,22
Kosten der Messungen	5.369,34	4.010,11
Kosten der Breitbandkabelnutzung	32.274,72	32.274,72
Kosten der Treppenhausreinigung	3.671,03	2.876,24
Wartung Rauchmelder	3.418,20	3.246,03
Andere Betriebskosten	193,81	264,02
	319.197,04	310.909,93

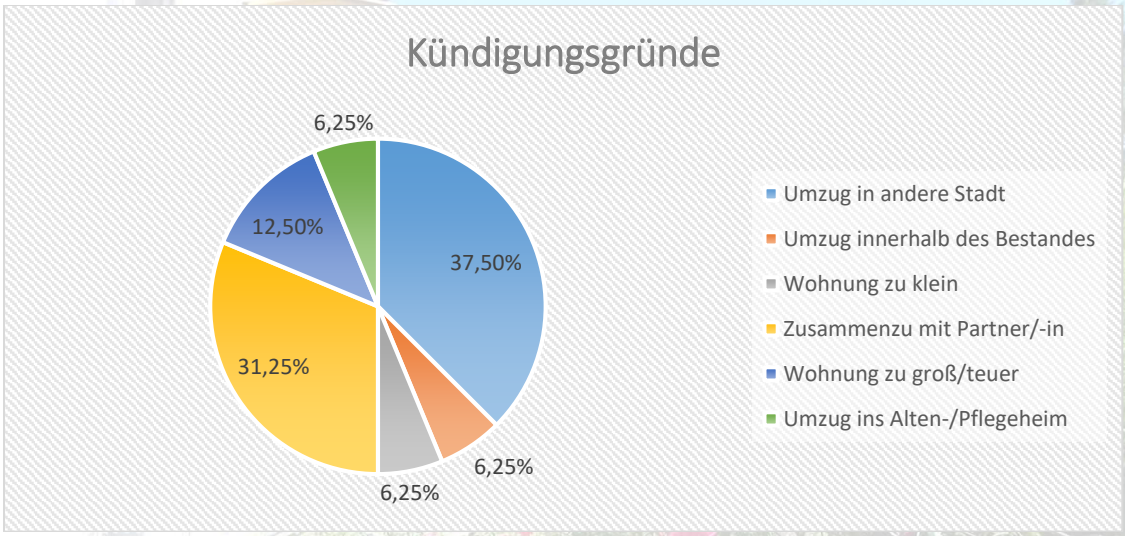
Wohnungsmarkt

Keine Entspannung in Sicht:

„Seit Jahren herrscht am Bielefelder Wohnungsmarkt hohe Marktanspannung.
Vier Jahre hintereinander verbleiben das untere (< 6,50 €/m²) und öffentlich geförderte Mietpreissegment in sehr angespannter Bewertung. Die hohe Anspannung wird hier bis 2022 auf dem gleichen Niveau eingeschätzt, was mit sehr geringem Angebot von diesen Mietwohnungen verbunden ist.
Auch im mittleren Mietpreissegment (6,50 €/m² bis 9,50 €/m²) gibt es seit 2016 nur ein geringes Angebot am Markt.

Das Segment der Eigenheime wird 2019 im Vergleich zu den Vorjahren angespannter beurteilt. Ob hier der erwartete leichte Entspannungstrend bis 2022 eintritt, bleibt abzuwarten.
Die Eigentumswohnungen haben einen geringen Rückgang vom relativ angespannten Niveau zu verzeichnen und werden für die kommenden drei Jahre mit leicht abnehmender Tendenz eingeschätzt.
Das obere Mietpreissegment wird meist ausgewogen bewertet und mit einem leichten Trend nach oben für die nächsten Jahre prognostiziert.“
(Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2019, Herausgeber: Stadt Bielefeld)

Im Berichtsjahr ergaben sich 16 Wohnungswechsel (Vorjahr: 15):



Das entspricht einer Fluktuationsquote von 5,7 % (Vorjahr: 5,4 %).
Zum Stichtag 31.12.2018 gab es keinen strukturellen Wohnungsleerstand.

Wirtschaftliche Lage

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich im Geschäftsjahr um 32.150,00 € auf 848.750,00 €.
In die gesetzliche Rücklage wird aus dem Jahresüberschuss 2018 nichts eingestellt, da der Gesamtbetrag der gesetzlichen Rücklage 50% der in der Jahresbilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten übersteigt.

Unter Einschluss des nicht für die Auszahlung einer Dividende von 4 % benötigen Teil des Bilanzgewinnes 2018 von 252.477,79 € verfügt die Genossenschaft über ein langfristiges Eigenkapital von 7.352.823,82 €. Das entspricht 78,97 % der Bilanzsumme.

Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtsjahr jederzeit voll ausreichend. Am Jahresschluss betrugen die liquiden Mittel aus Guthaben bei Kreditinstituten 80.948,11 €.
Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft nahm den erwarteten positiven Verlauf.

Finanzielle Leistungsindikatoren:

		2018	2017	2016	2015	2014
Eigenkapitalquote	%	79,0	76,4	74,5	77,3	76,0
Eigenkapitalrentabilität	%	4,64	4,38	5,13	2,61	4,29
Cashflow	T€	587	606	625	430	428
Durchschnittliche Miete €/m²/mtl.	€/m²/mtl.	4,81	4,78	4,73	4,63	4,51
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	€/m²	11,37	10,72	7,57	15,72	17,01
Fluktuatonsquote	%	5,7	5,4	6,8	7,2	9,7

Ertragslage:

Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von rd. T€ 342 (Vorjahr: T€ 308) erwirtschaftet. Die Einnahmen resultieren aus der Hausbewirtschaftung.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

		2018	2017
Nutzungsgebühren für Mietwohngen	Altbauten	649.215,53 €	649.043,68 €
	Neubauten	487.312,02 €	480.215,17 €
Nutzungsgebühren für gewerbliche Räume		8.268,36 €	8.268,36 €
Nutzungsgebühren für Garagen		36.252,00 €	36.216,00 €
Nutzungsgebühren für Einstellplätze		10.296,00 €	10.268,00 €
		1.191.343,91 €	1.184.011,21 €
Gebühren für Umlagen		355.905,96 €	339.827,62 €
		1.547.249,87 €	1.523.838,83 €
Erlösschmälerungen		- 18.631,15 €	- 19.115,52 €
		1.528.618,72 €	1.504.723,31 €

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich 2018 von T€ 9.183 um T€ 128 auf T€ 9.311 erhöht.

Die langfristig gebundenen Vermögensgegenstände (95,0%), ausschließlich Sachanlagen, sind fristgerecht finanziert.

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

Ergänzende Angaben

Im Geschäftsjahr 2018 hat die Genossenschaft ausschließlich mit eigenen Mitteln Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an verschiedenen Objekten durchgeführt.

Gravierende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, sind nicht erkennbar.

Aus dem Jahresüberschuss von 342.374,41 € sind aufgrund des gemeinsamen Beschlusses des Vorstandes und Aufsichtsrates der Betrag in Höhe von 300.000,00 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt worden.

Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung empfohlen

Weiterhin wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 285.125,79 in folgender Weise zu verteilen:

Einstellung in Andere Rücklagen	252.477,79 €
Auszahlungen von Dividenden	32.648,00 €
Bilanzgewinn	**285.125,79 €**

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Für den Bauverein Am Schildhof Bielefeld eG wird die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auch 2019 stabil bleiben. Außergewöhnliche negative Einflüsse sind derzeit nicht erkennbar.

Zwecks einer frühzeitigen Feststellung bestandsgefährdender Risiken für die Genossenschaft werten wir in regelmäßigen Abständen verschiedene, aus internen Quellen stammende Kennzahlen und Analysen aus (internes Berichtswesen/Statistiken etc.). Dieses Informationssystem wurde auf ein der Größe und Risikostruktur der Genossenschaft passendes Risikomanagementsystem mit entsprechender Dokumentation ausgearbeitet. Mit diesem Risikomanagementsystem sollen Gefährdungspotentiale verringert, der Bestand gesichert und die erfolgreiche Weiterentwicklung der Genossenschaft unterstützt werden.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der zu erwartenden Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen.

Zum Erhalt des Wohnungsbestandes wird weiterhin im hohen Maße in die Modernisierung und Instandhaltung investiert werden. Durch hierzu im Vergleich moderate und satzungsgemäß sozial verantwortbare Mietanpassungen verschaffen wir uns einen entsprechenden Wettbewerbsvorteil.

Den Risiken aus der Altersstruktur des Wohnungsbestandes versuchen wir durch die stetige Verbesserung der technischen Ausstattung unserer Wohnungen, insbesondere bei Mieterwechsel, entgegenzuwirken.

Prognose

Für das Geschäftsjahr 2019 wird erneut ein zufriedenstellendes Ergebnis erwartet. Für die angebotenen Wohnungen in Bielefeld besteht am Wohnungsmarkt weiterhin eine sehr gute Nachfrage. Die Mietpreise liegen überwiegend im unteren bis mittleren Preissegment.

Ziel und Schwerpunkt der Genossenschaft ist es die Wohnungen in technisch einwandfreiem Zustand zu erhalten. Bei Mieterwechseln werden, falls erforderlich Modernisierungen durchgeführt. Die Wohnungen werden gut nachgefragt. Die geringe Anzahl der Wohnungswechsel zeigt uns, dass eine Mieterzufriedenheit und -bindung vorhanden ist.

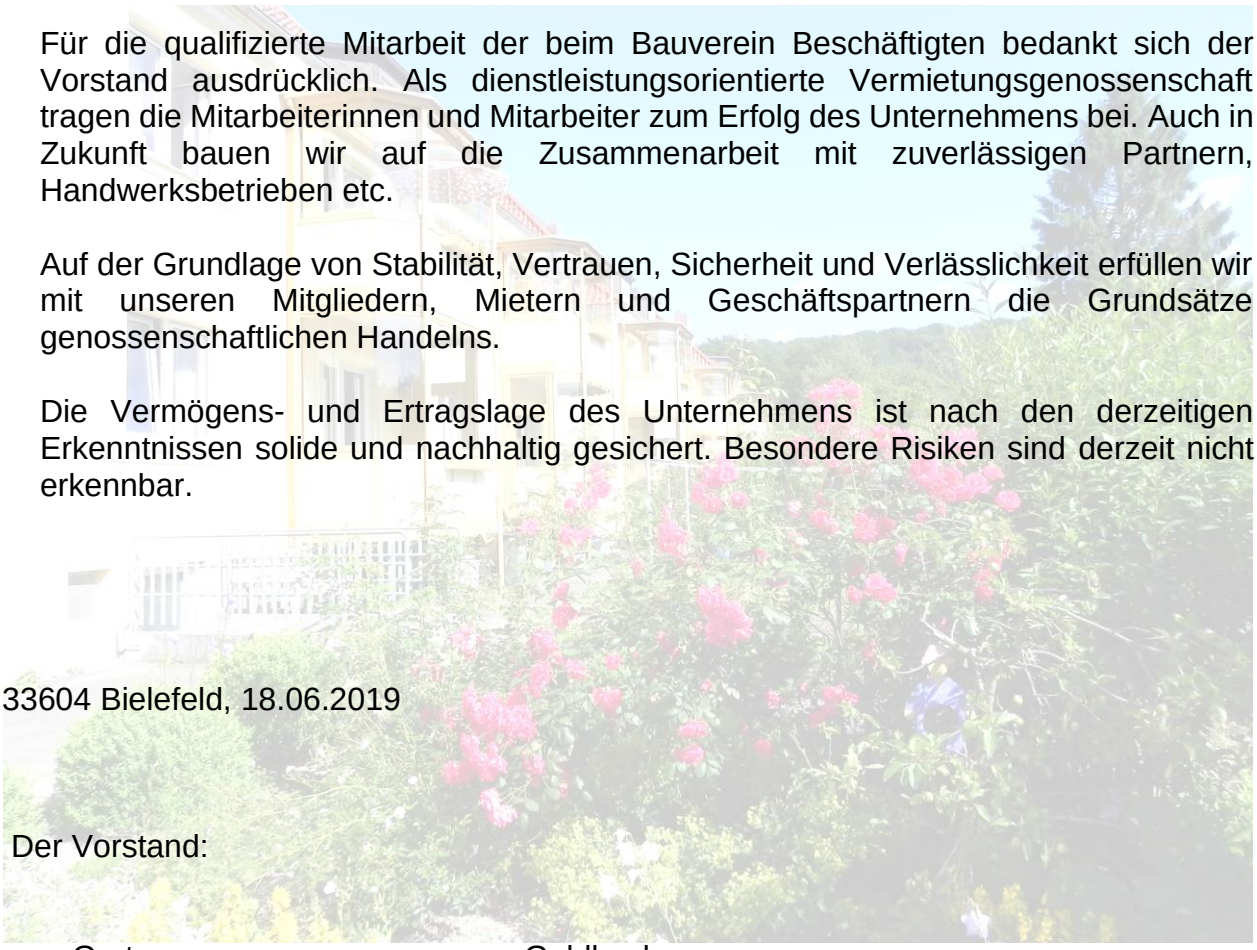
Großen Wert legen wir auf eine gute Betreuung unserer Mieterinnen und Mieter. Nötige Reparaturaufträge werden umgehend nach Meldung an entsprechende Handwerker/Hausmeister weitergeleitet. Für Vorschläge und Anliegen unserer Mitglieder haben wir ein offenes Ohr und bearbeiten diese kurzfristig.

Das immer noch niedrige Zinsniveau am Kapitalmarkt trägt zu einem erfolgreichen Geschäftsverlauf bei. Zahlungsverpflichtungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit können termingerecht erfüllt werden. Darüber hinaus gilt es weitere Liquidität für Eigenmittel für die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes zu schöpfen.

Für die qualifizierte Mitarbeit der beim Bauverein Beschäftigten bedankt sich der Vorstand ausdrücklich. Als dienstleistungsorientierte Vermietungsgenossenschaft tragen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zum Erfolg des Unternehmens bei. Auch in Zukunft bauen wir auf die Zusammenarbeit mit zuverlässigen Partnern, Handwerksbetrieben etc.

Auf der Grundlage von Stabilität, Vertrauen, Sicherheit und Verlässlichkeit erfüllen wir mit unseren Mitgliedern, Mietern und Geschäftspartnern die Grundsätze genossenschaftlichen Handelns.

Die Vermögens- und Ertragslage des Unternehmens ist nach den derzeitigen Erkenntnissen solide und nachhaltig gesichert. Besondere Risiken sind derzeit nicht erkennbar.



33604 Bielefeld, 18.06.2019

Der Vorstand:

gez. Grote gez. Goldbecker

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2018

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

Im Geschäftsjahr 2018 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 27.08.2019 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 2018 in dem Zeitraum vom 21.08.2019 – 29.08.2019 durchgeführt.

In der gemeinsamen Sitzung des Vorstands und des Aufsichtsrats am 27.08.2019 hat der Prüfer das Ergebnis seiner Prüfung erläutert und die Fragen der Sitzungsteilnehmer beantwortet.

Per heute liegt der ausführliche Prüfungsbericht des Verbands noch nicht vor. Der Verbandsprüfer hat gleichfalls am 27.08.2019 bescheinigt, dass:

- die Geschäfte des Bauvereins im Geschäftsjahr 2018 ordnungsgemäß nach dem Sinn des Genossenschaftsgesetzes geführt wurden,
- der Aufsichtsrat den Verpflichtungen gemäß Gesetz und Satzung nachgekommen ist und
- der Vorstand ebenfalls den Verpflichtungen gemäß Gesetz und Satzung nachgekommen ist.

Der Jahresabschluss wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt und entspricht den gesetzlichen Vorgaben und den Bestimmungen der Satzung.

Die Vermögens- und Finanzlage war geordnet und die Zahlungsbereitschaft gewährleistet.

Dem Vorschlag des Vorstands zur Verteilung des Bilanzgewinns hat der Aufsichtsrat zugestimmt. Ausschüttung einer Dividende in der Höhe von 4 % auf die Geschäftsguthaben in Höhe von 816.200,00 €, das entspricht 32.648,00 € an die Mitglieder.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen.

In der ordentlichen Mitgliederversammlung am 18.10.2018 wurden die ausscheidenden Mitglieder des Aufsichtsrates, Frau Susanne Hanel und Herr Steffen Gehler, 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 und Mitarbeitern des Bauvereins für die gute Zusammenarbeit.

Bielefeld, 24.09.2019

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates

gez. Susanne Hanel

Jahresabschluss zum 31.12.2018 -
Bauverein Am Schildhof Bielefeld eG

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Aktiva			
A. Anlagevermögen			
Grundstücke mit Wohnbauten	8.840.183,77		8.610.020,40
Grundstücke mit anderen Bauten	210,14		210,14
Maschinen und maschinelle Anlagen	1.096,00		2.394,00
Betriebs-und Geschäftsausstattung	7.814,00		11.126,00
Bauvorbereitungskosten	0,00		8.197,83
Sonstige Ausleihungen	10.800,00		15.000,00
Anlagevermögen gesamt		8.860.103,91	8.646.948,37
B. Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	366.923,57		360.269,61
Andere Vorräte	2.314,57		1.495,95
Forderungen aus Vermietung	1.000,42		4.566,85
Sonstige Vermögensgegenstände	125,04		3.965,06
Umlaufvermögen gesamt		370.363,60	370.297,47
Guthaben bei Kreditinsituten	80.948,11		165.265,33
		80.948,11	
Bilanzsumme		**9.311.415,62**	**9.182.511,17**
Passiva			
A. Eigenkapital			
Geschäftsguthaben	870.150,00		837.400,00
Gesetzliche Rücklage	813.000,00		813.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	5.438.598,03		5.138.598,03
Bilanzgewinn	285.125,79		274.726,38
Eigenkapital gesamt		7.406.873,82	7.063.724,41
B. Rückstellungen			
Rückstellung für Bauinstandhaltung	525.000,00		600.000,00
Sonstige Rückstellungen	21.320,00		28.700,00
Rückstellungen		546.320,00	628.700,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	960.607,35		1.097.424,02
Erhaltene Anzahlungen	364.394,20		352.136,40
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.286,51		3.215,85
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.039,83		24.548,28
Sonstige Verbindlichkeiten	8.893,91		12.762,21
Verbindlichkeiten gesamt		1.358.221,80	1.490.086,76
Bilanzsumme		**9.311.415,62**	**9.182.511,17**

Gewinn und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.528.618,72		1.504.723,31
Umsatzerlöse aus anderen Liefrungen und Leistungen	5.492,74		5.088,74
Veränderung des Bestandes Unfertige Leistungen	6.531,75		14.121,14
Aktivierte Eigenleistung	8.060,55		17.751,24
Sonstige betriebliche Erträge	104.915,86		15.463,23
Ertäge		1.653.619,62	1.557.147,66
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-560.007,59		-537.689,95
Aufwendungen		-560.007,59	-537.689,95
Rohergebnis		**1.093.612,03**	**1.019.457,71**
Personalaufwand		-249.719,02	-233.706,11
Abschreibungen auf Sachanlagen		-327.575,40	-315.734,62
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-97.388,97	-79.899,15
Sonstige Zinsen		9,76	22,23
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-30.548,97	-35.758,02
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-1.121,39	-1.215,61
Ergebnis nach Steuern		**387.268,04**	**353.166,43**
Sonstige Steuern	-44.893,63		-44.893,63
Jahresüberschuss		**342.374,41**	**308.272,80**
Gewinnvortrag		242.751,38	141.453,58
Einstellung in Ergebnisrücklagen		-300.000,00	-175.000,00
Bilanzgewinn		**285.125,79**	**274.726,38**

Mitgliederbewegung

Anfang	2018	754
Zugang	2018	36
Abgang	2018	-25
		765

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 32.150,-- €

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres 50,00 €

Bielefeld, den 18.06.2019

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis bzgl. des Jahresabschlusses für 2018 durch den Verband VdW Rheinland Westfalen:

Die Prüfung des Geschäftsjahres 2018 fand in der Zeit v. 21.08.2019 bis 29.08.2019 in den Geschäftsräumen des Bauvereins statt und umfasste die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Hierzu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste geprüft worden. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse wurde der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2018 einbezogen.
Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestands. Am Bilanzstichtag wurden jeweils 65 Häuser mit 279 Wohnungen, 1 sonstigen Einheit sowie 90 Garagen bewirtschaftet.

Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft. Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken des § 1 GenG entsprechen.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Die Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d.h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gegeben.

Das **Geschäftsjahr 2018** schließt mit einem Jahresüberschuss von 342 T€. Das Ergebnis resultiert aus dem Hausbewirtschaftungsbereich. Maßgeblich wird das Ergebnis durch die Fremdausgaben für Instandhaltung des Hausbesitzes, die Abschreibungen auf Wohnbauten und Verwaltungskosten bestimmt.

Die Erlösschmälerungen durch z.B. Leerstände bei Wohnungswechseln, Miet- und Umlageausfällen in 2018 sind mit 1,6 % im Vergleich zum Vorjahr gleichgeblieben.

Nach dem Ergebnis der Prüfung wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.
Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Der Aufsichtsrat

Bielefeld, den 09.10.2019