



Bilanz zum 31. Dezember 2019

Bericht des Vorstandes

Gewinn- und Verlustrechnung

Bericht des Aufsichtsrates

# UNSERE ZAHLEN.

Zuhause ist ein Gefühl.

# Inhalt

## Unsere Zahlen.

### Geschäftsbericht

#### **04 Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG:**

- 06 Bericht des Vorstandes
- 10 Bericht des Aufsichtsrates
- 11 Vertreterversammlung
- 12 Bilanz zum 31. Dezember 2019
- 14 Gewinn- und Verlustrechnung
- 15 Anhang

#### **22 B&S Gesellschaft für Wohnungsbau, Stadt- und Dorferneuerung mbH:**

- 24 Bericht der Geschäftsführung
- 26 Bilanz zum 31. Dezember 2019
- 28 Gewinn- und Verlustrechnung
- 29 Anhang
- 35 Bericht des Aufsichtsrates

# Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG

# #eG

06	Bericht des Vorstandes
10	Bericht des Aufsichtsrates
11	Vertreterversammlung
12	Bilanz zum 31. Dezember 2019
14	Gewinn- und Verlustrechnung
15	Anhang

# Bericht des Vorstandes

## Bestandsentwicklung

Der Bestand der bewirtschafteten eigenen Wohnungen umfasste am 31. Dezember 2019 in allen Städten und Gemeinden des Kreises Herford:

	247	genossenschaftseigene Miethäuser (247 am 31.12.18)
mit	1.328	Wohnungen (1.328 am 31.12.18)
und	231	Garagen und Stellplätze (231 am 31.12.18)
und	8	gewerbliche Einheiten (8 am 31.12.18)
mit	89.832 m <sup>2</sup>	Wohn- und Nutzfläche (ohne Garagen)
bzw.	93.297 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche (einschließlich Garagen)



Von den 1.328 Bestandswohnungen sind 617 Wohnungen öffentlich gefördert und damit preisgebunden, 711 Wohnungen sind freifinanziert. Die 8 gewerblichen Einheiten sind ebenfalls freifinanziert.

## Verwaltungsbetreuung

Die B&S eG verwaltet ihren eigenen Wohnungsbestand und den gesamten Bestand ihrer Tochtergesellschaft, der B&S GmbH. Darüber hinaus war die B&S eG für 7 Eigentümergemeinschaften mit 122 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten und 16 Garagen Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes.

Weiterhin verwaltet die B&S eG das Gebäude Müllerweg 5/7 in Hiddenhausen mit 3 Wohnungen des Diakonieverbundes Schweicheln treuhänderisch und 16 Gebäude privater Eigentümer mit 75 Wohnungen, 6 Gewerbeeinheiten und 12 Tiefgaragenstellplätzen.

## Personal

Die B&S eG beschäftigte am 31. Dezember 2019:

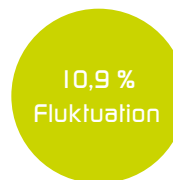
- 1 Hauptamtliches Vorstandsmitglied
- 2 Nebenamtliche Vorstandsmitglieder
- 12 Kaufmännische Angestellte
- 6 Technische Angestellte
- 2 Auszubildende

(davon 3 Teilzeitbeschäftigte und 1 Mitarbeiterin in Elternzeit)

Regelmäßig werden Plätze für Schülerbetriebs- und Grundpraktika zur Verfügung gestellt. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wird weiterhin die Möglichkeit geboten, sich durch Aus- und Weiterbildung zusätzliche Qualifikationen zu erwerben, die die laufende Optimierung unserer Kundenbetreuung sichert.

## Bestandserhaltung und Modernisierung

Das Gesamtvolumen aller Modernisierungsmaßnahmen im Berichtsjahr beträgt 371.177,68 € (Vorjahr: 570.307,41 €). Für die Instandhaltung des eigenen Hausbesitzes wurde in 2019 ein Betrag von 708.910,67 € aufgewendet. Das entspricht einem Aufwand von 7,90 € je m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche (Vorjahr: 6,20 € je m<sup>2</sup>).



## Sonstige Angaben zur Wohnungsbewirtschaftung

### Nutzungsgebühren

Die Nettokaltmiete für die Genossenschaftswohnungen betrug durchschnittlich 4,88 € (Vorjahr: 4,90 €), der Durchschnittsertrag für die Garagen und Stellplätze liegt bei 22,08 €.

### Mietausfälle

Durch vermietungs- und modernisierungsbedingte Leerstände sind der Genossenschaft im Berichtsjahr Erlösschmälerungen in Höhe von 145.916,82 € (Vorjahr: 229.176,14 €) entstanden.

### Daten zur Fluktuation / Wohnungskündigungen

Im Jahr 2019 wurden 146 Genossenschaftswohnungen (Vorjahr: 99 WE) der B&S eG gekündigt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuation von 10,9% (Vorjahr: 7,5%).

### Tochterunternehmen

Die Genossenschaft ist zu 100 % an der B&S Gesellschaft für Wohnungsbau, Stadt- und Dorferneuerung mbH beteiligt. Aufgabe der Gesellschaft ist u. a. die Durchführung von steuerpflichtigen Geschäften zur Sicherung einer steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft.

Finanzielle Leistungsindikatoren	2019	2018	2017	2016
	Eigenkapitalquote	34,2 %	33,6 %	32,8 %
Cash-flow	2.235 T€	2.036 T€	1.829 T€	1.398 T€
durchschnittl. Miete (insgesamt)	4,88 €	4,90 €	4,81 €	4,74 €
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup>	7,90 €	6,20 €	11,05 €	14,98 €
Modernisierungskosten je m <sup>2</sup>	4,13 €	6,35 €	35,79 €	26,93 €

## Wirtschaftliche Lage

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft war auch im Berichtsjahr zufriedenstellend. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind unverändert geordnet. Die Genossenschaft verfügte im Berichtsjahr immer über ausreichend flüssige Mittel, so dass die Zahlungsfähigkeit stets gegeben war.

Die B&S eG schließt das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresüberschuss von 353.724,54 € ab. Nach Verrechnung des Gewinnvortrages, der Bildung der gesetzlichen Rücklage sowie einer Zuführung zu Ergebnismrücklagen beträgt der Bilanzgewinn 133.575,18 €.

Die geplanten Investitionen sind gesichert.

## Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens aus:

Kapital	2019	2018
Eigenkapital	24.080 T€ = 34,5 %	23.847 T€ = 33,6 %
Rückstellungen	132 T€ = 0,2 %	98 T€ = 0,1 %
Fremdkapital		
- langfristig	43.259 T€ = 62,0 %	44.691 T€ = 63,0 %
- kurzfristig	2.293 T€ = 3,3 %	2.351 T€ = 3,3 %
<b>Kapital insgesamt</b>	<b>69.764 T€ = 100 %</b>	<b>70.987 T€ = 100 %</b>

Vermögen	2019	2018
Anlagevermögen	65.400 T€ = 93,8 %	66.788 T€ = 94,0 %
Umlaufvermögen	4.364 T€ = 6,2 %	4.199 T€ = 6,0 %
<b>Vermögen insgesamt</b>	<b>69.764 T€ = 100 %</b>	<b>70.987 T€ = 100 %</b>

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen, nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.



## Risiken

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der wirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen.

Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Bünde, 15. Mai 2020

## Der Vorstand



Petra Eggert-Höfel

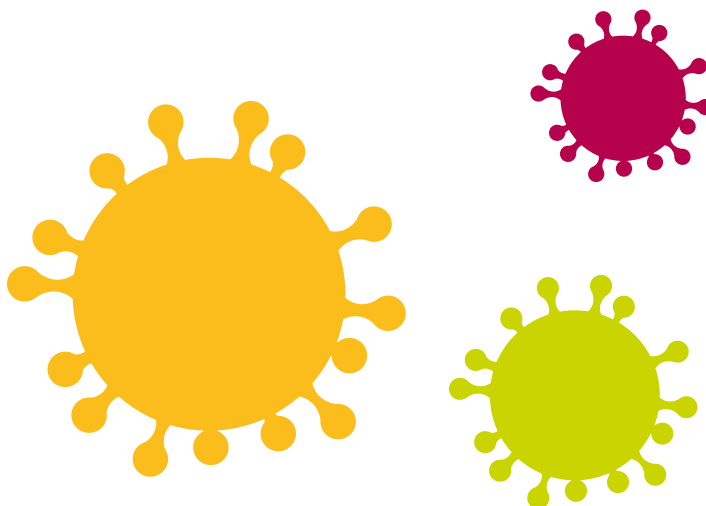


Christian Manz



Klaus Rieke

**Zuhause bleiben.  
Gesund bleiben.**



# Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat gemäß § 25 der Satzung die Aufgabe, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Diesen Aufgaben ist der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2019 in vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand in vollem Umfang nachgekommen. Er wurde umfassend über die Geschäftstätigkeit und die Ergebnisse im Rechnungswesen unterrichtet und hat sich mit den Vorgängen über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft befasst und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss, dem Bericht des Vorstandes und dem Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2019 zu und schlägt der Vertreterversammlung vor:

1. den Bericht des Vorstandes sowie den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 mit der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang zu genehmigen;
2. der vom Vorstand vorgesehenen Verteilung des Bilanzgewinnes zuzustimmen;
3. dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Außerdem bittet der Aufsichtsrat die Vertreterversammlung, über seine Entlastung aus dem Geschäftsjahr 2019 zu befinden.

Die letzte gesetzliche Prüfung der Genossenschaft wurde ab dem 20. April 2020 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf durchgeführt. Die Prüfung umfasste den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019, die Geschäftsführung und die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse. Das Ergebnis wurde durch Herrn Wirtschaftsprüfer und Steuerberater Richard Engbert in der heutigen Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes vorgetragen und beraten. Wesentliche Feststellungen haben sich nicht ergeben.

Der Aufsichtsrat dankt allen, die die Bau- und Siedlungsgenossenschaft bei ihrer Tätigkeit gefördert und unterstützt haben. Der besondere Dank gilt den Mitgliedern des Vorstandes und den Mitarbeiter\*innen der B&S eG für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Jahr 2019.

Bünde, 05. Juni 2020

**Für den Aufsichtsrat:**

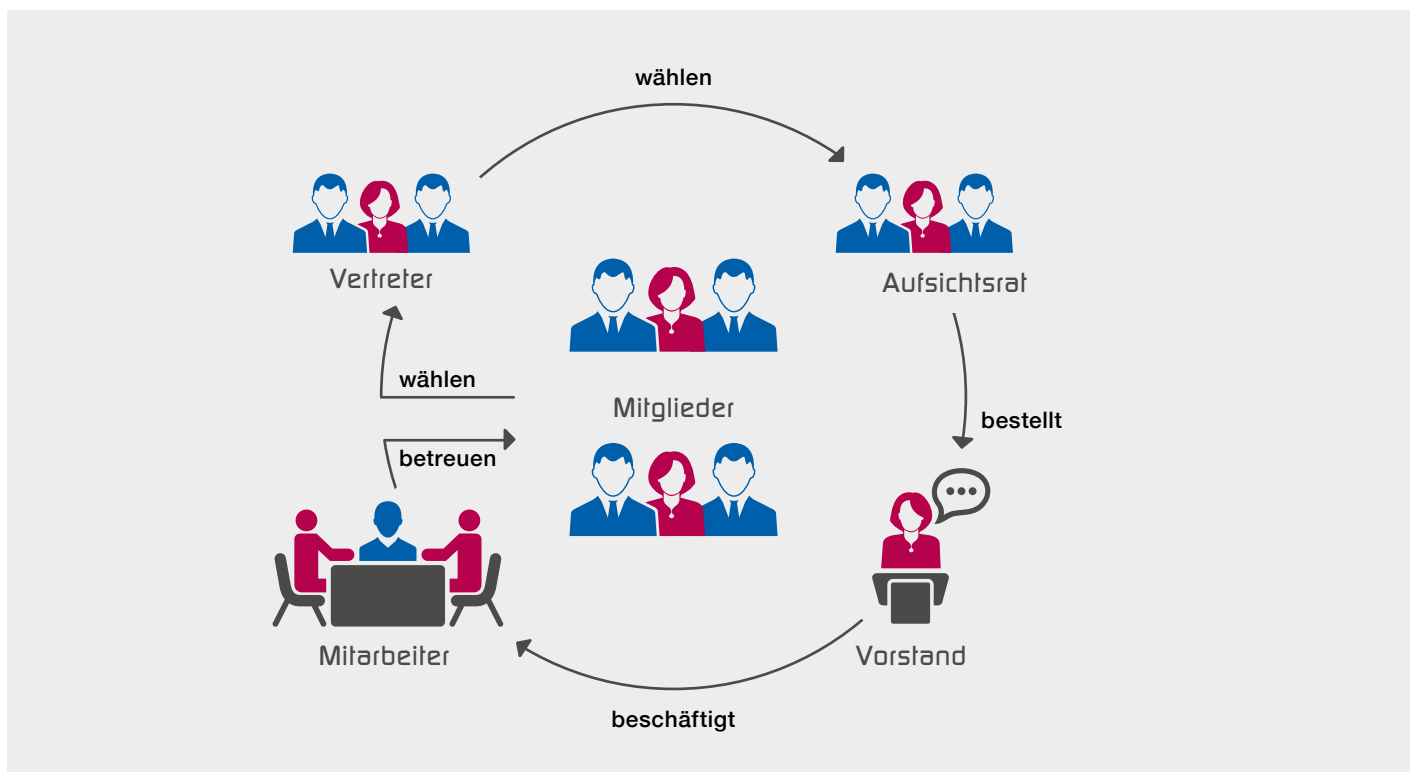


Jürgen Müller  
Vorsitzender

# Vertreterversammlung

Am 11. Juli 2019 fand die nach dem Genossenschaftsgesetz erforderliche ordentliche Vertreterversammlung statt. Sie verabschiedete einstimmig den Jahresabschluss vom 31. Dezember 2018 und genehmigte den Gewinnverwendungsvorschlag. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde einstimmig Entlastung erteilt.

## Aufbau unserer Genossenschaft



# Bilanz zum 31. Dezember 2019

<b>Aktivseite</b>			
<b>in €</b>	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		48.405,00	80.686,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.146.552,42		61.524.838,27
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	817.806,85		841.327,85
3. Grundstücke ohne Bauten	611.521,46		588.670,37
4. Technische Anlagen und Maschinen	3.412,00		6.675,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	178.359,00		219.844,00
6. Bauvorbereitungskosten	125.870,18	61.883.521,91	54.324,95
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.450.797,36		3.450.797,36
2. Sonstige Ausleihungen	16.019,48		20.435,98
3. Andere Finanzanlagen	350,00	3.467.166,84	350,00
Anlagevermögen insgesamt		65.399.093,75	66.787.949,78
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	1.562.589,17		1.547.490,20
2. Andere Vorräte	259,88	1.562.849,05	606,23
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	112.310,42		81.177,82
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	171,20		20,93
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	310.056,94		198.697,56
4. Sonstige Vermögensgegenstände	103.263,22	525.801,78	83.825,11
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.774.444,83		1.048.826,10
2. Bausparguthaben	501.844,91	2.276.289,74	1.238.499,67
Umlaufvermögen insgesamt		4.364.940,57	4.199.143,62
<b>Bilanzsumme</b>		<b>69.764.034,32</b>	<b>70.987.093,40</b>

<b>Passivseite</b>				
<b>in €</b>		<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I.</b>	<b>Geschäftsguthaben</b>			
	1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	140.753,50		111.520,00
	2. der verbleibenden Mitglieder	2.575.013,26		2.626.212,04
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
	8.233,24 € (i. Vj. 11.547,96 €)			
	3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	7.040,00	2.722.806,76	–
<b>II.</b>	<b>Kapitalrücklage</b>		3.266.000,00	3.266.000,00
<b>III.</b>	<b>Ergebnisrücklagen</b>			
	1. Gesetzliche Rücklage	2.711.476,53		2.675.476,53
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr			
	eingestellt 36.000,00 € (i. Vj. 16.000,00 €)			
	2. Bauerneuerungsrücklage	816.459,41		816.459,41
	davon für das Geschäftsjahr entnommen			
	-- € (i. Vj. -- €)			
	3. Andere Ergebnisrücklagen			
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt			
	213.700,06 € (i. Vj. -- €)	14.429.544,92	17.957.480,86	14.215.844,86
<b>IV.</b>	<b>Bilanzgewinn</b>			
	1. Gewinnvortrag	+29.550,70		+21.257,62
	2. Jahresüberschuss	+353.724,54		+130.017,57
	3. Entnahme aus Ergebnisrücklagen	–		–
	4. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-249.700,06	+133.575,18	-16.000,00
	Eigenkapital insgesamt		24.079.862,80	23.846.788,03
<b>B. Rückstellungen</b>				
	Sonstige Rückstellungen	132.084,00	132.084,00	97.850,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
<b>I.</b>	<b>Verbindlichkeiten</b>			
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.092.266,78		40.669.860,55
	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.094.294,31		3.990.620,45
	3. Erhaltene Anzahlungen	1.833.913,26		1.770.893,45
	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	202.300,92		90.402,28
	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	273.343,88		324.427,74
	6. Sonstige Verbindlichkeiten	55.968,37	45.552.087,52	196.250,90
	davon aus Steuern			
	42.708,68 € (i. Vj. 88.945,59 €)			
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
	-- € (i. Vj. 5.579,12 €)			
<b>Bilanzsumme</b>			<b>69.764.034,32</b>	<b>70.987.093,40</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

## für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

in €	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.862.076,45		6.769.478,04
b) aus der Betreuungstätigkeit	285.957,80		222.333,78
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.649,60	7.153.683,85	12.826,56
<b>2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		+15.098,97	+23.069,76
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		56.617,10	106.171,07
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		114.698,21	126.331,57
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.245.646,64		2.146.595,85
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.715,46	2.249.362,10	5.465,34
<b>6. Rohergebnis</b>		5.090.736,03	5.108.149,59
<b>7. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	987.225,10		1.066.520,39
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung			
davon für Altersversorgung 33.013,40 € (i. Vj. 40.701,16 €)	244.228,88	1.231.453,98	250.772,62
<b>8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		1.880.884,46	1.914.774,59
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		621.855,84	661.455,55
<b>10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		487,50	189,48
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		8.184,89	9.659,43
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		813.964,47	896.246,44
<b>13. Erstattete Steuern (i. Vj. Steuern) vom Einkommen und Ertrag</b>		./0,33	+10.851,55
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		+551.250,00	+317.377,36
<b>15. Sonstige Steuern</b>		197.525,46	187.359,79
<b>16. Jahresüberschuss</b>		+353.724,54	+130.017,57
<b>17. Gewinnvortrag</b>		+29.550,70	+21.257,62
<b>18. Entnahmen aus Ergebnisrücklagen</b>		-	-
<b>19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		./249.700,06	./16.000,00
<b>20. Bilanzgewinn</b>		<b>133.575,18</b>	<b>135.275,19</b>

# Anhang des Jahresabschlusses 2019

## A. Allgemeine Angaben

Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG hat ihren Sitz in Bünde und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Bad Oeynhausen (Reg.Nr. 131). Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die

Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist gegeben.

## B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### Bewertung des Anlagevermögens

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Bei den Herstellungskosten des Geschäftsjahres 2019 handelt es sich um Fremdkosten und aktivierte Eigenleistungen. Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Immaterielle Vermögensgegenstände werden auf die jeweilige Nutzungsdauer (3 bis 8 Jahre) abgeschrieben.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden wie folgt abgeschrieben:
  - Bis einschließlich 2002 fertiggestellte Wohnbauten mit 2% der Anschaffungs- und Herstellungskosten.
  - Ab 2003 fertiggestellte Wohnbauten auf Basis der Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.
  - Gebäude mit einer umfassenden Modernisierung ab 2004 mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 40 bzw. 50 Jahren.
  - Wirtschaftlich verbrauchte und zum Abgang vorgesehene Gebäude ab 2018 auf eine voraussichtliche, verbleibende Restnutzungsdauer von 5-15 Jahren.
- Bauten mit Geschäftsbauten werden linear mit 4 % abgeschrieben.
- Blockheizkraftwerke und Photovoltaikanlagen werden auf eine Gesamtnutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben.
- Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden auf die jeweilige Nutzungsdauer (3 bis 13 Jahre) abgeschrieben.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter (ab 2018: unter 800 € netto) werden im Jahr des Zuganges in voller Höhe abgeschrieben.

Von dem Wahlrecht der Beibehaltung niedriger Wertansätze aufgrund außerplanmäßiger Abschreibungen bei Sachanlagen in Vorjahren wurde gemäß Art. 67 Abs. 4 EGHGB Gebrauch gemacht.

### Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten bewertet.

### Bewertung von Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen sind mit den Anschaffungskosten bilanziert. Uneinbringlich bzw. zweifelhaft realisierbare Forderungen wurden abgeschrieben. Wegen des Ausfallrisikos sind die Vermietungsforderungen um pauschal 1,6 T€ korrigiert und die unfertigen Leistungen um 94,1 T€ wertberichtigt worden.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 74.720,53 € (Vorjahr 30.926,27 €) noch nicht abgerechnete Leistungen bei Baubetreuungen und 1.487.868,64 € (Vorjahr 1.516.563,93 €) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten (einschließlich Grundsteuer) ausgewiesen. Die von den Betreuten geleisteten Vorauszahlungen betragen 74.720,53 € (Vorjahr 30.926,27 €). Die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen belaufen sich auf 1.759.192,73 € (Vorjahr 1.739.967,18 €).

## C. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens 2019 ist in dem nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt.

# Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens 2019

in €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Um- buchungen (+/-)	Abschrei- bungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2019	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Buchwert am 31.12.2018
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
	170.822,32	1.704,08	1.165,67	-	122.955,73	48.405,00	33.985,08	80.686,00
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	104.215.273,83	378.004,83	201.644,88	- 22.488,91	44.222.592,45	60.146.552,42	1.733.801,77	61.524.838,27
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.089.302,39	7.833,68	-	-	279.329,22	817.806,85	31.354,68	841.327,85
Grundstücke ohne Bauten	588.670,37	362,18	-	+ 22.488,91	-	611.521,46	-	588.670,37
Technische Anlagen und Maschinen	32.629,15	-	-	-	29.217,15	3.412,00	3.263,00	6.675,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	552.063,01	68.111,93	105.285,30	-	336.530,64	178.359,00	78.479,93	219.844,00
Bauvorbereitungskosten	54.324,95	71.545,23	-	-	-	125.870,18	-	54.324,95
	106.532.263,70	525.857,85	306.930,18	-	44.867.669,46	61.883.521,91	1.846.899,38	63.235.680,44
<b>Finanzanlagen</b>								
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.450.797,36	-	-	-	-	3.450.797,36	-	3.450.797,36
Ausleihungen	20.435,98	-	4.416,50	-	-	16.019,48	-	20.435,98
Andere Finanzanlagen	350,00	-	-	-	-	350,00	-	350,00
	3.471.583,34	-	4.416,50	-	-	3.467.166,84	-	3.471.583,34
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>110.174.669,36</b>	<b>527.561,93</b>	<b>312.512,35</b>	<b>-</b>	<b>44.990.625,19</b>	<b>65.399.093,75</b>	<b>1.880.884,46</b>	<b>66.787.949,78</b>



## Forderungen

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

Forderungen		
in €	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	112.310,42	46.659,54
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	171,20	–
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	310.056,94	–
Sonstige Vermögensgegenstände	103.263,22	–
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>525.801,78</b>	<b>46.659,54</b>

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aus dem Vorjahr 2018 stellen sich wie folgt dar:

Forderungen		
in €	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	81.177,82	6.846,98
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20,93	–
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	198.697,56	–
Sonstige Vermögensgegenstände	83.825,11	19.854,83
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>363.721,42</b>	<b>26.701,81</b>

## Bewertungsmethoden Rückstellungen

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Sonstige Rückstellungen	
in €	
Ausstehende Rechnungen	17.000,00
Fremdkosten für Prüfung, Steuerberatung	43.000,00
Rückständiger Jahresurlaub	26.500,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	8.184,00
Interne Jahresabschlusskosten	37.400,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>132.084,00</b>

# Verbindlichkeitspiegel 2019

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Die Fristen der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o. ä. stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten						
in €	insgesamt	davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeiten			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.092.266,78	1.345.348,72	6.170.167,60	32.576.750,46	40.089.725,64	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.094.294,31	156.057,79	678.982,51	2.259.254,01	3.094.294,31	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	1.833.913,26	1.833.913,26	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	202.300,92	202.300,92	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	273.343,88	273.343,88	-	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	55.968,37	55.968,37	-	-	-	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>45.552.087,52</b>	<b>3.866.932,94</b>	<b>6.849.150,11</b>	<b>34.836.004,47</b>	<b>43.184.019,95</b>	

Zum Vergleich der Verbindlichkeitspiegel des Vorjahres 2018:

Verbindlichkeiten						
in €	insgesamt	davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeiten			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.669.860,55	1.249.094,89	5.749.366,86	33.671.398,80	40.668.806,10	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.990.620,45	896.326,14	656.706,39	2.437.587,92	3.990.620,45	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	1.770.893,45	1.770.893,45	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	90.402,28	90.402,28	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	324.427,74	324.427,74	-	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	196.250,90	196.250,90	-	-	-	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>47.042.455,37</b>	<b>4.527.395,40</b>	<b>6.406.073,25</b>	<b>36.108.986,72</b>	<b>44.659.426,55</b>	

## D. Sonstige Angaben

Die Genossenschaft besitzt 100 % der Kapitalanteile der in 1989 gegründeten Tochtergesellschaft, der B&S GmbH, mit Sitz in Bünde. Der Jahresabschluss der B&S GmbH per 31.12.2019 weist ein Eigenkapital in Höhe von 3.558.008,02 € aus. Vom genannten Eigenkapital entfallen 153.387,56 € auf das gezeichnete Kapital und 3.297.409,80 € auf die Kapitalrücklage. Der Jahresüberschuss 2019 beträgt 89.770,07 € und der Gewinnvortrag 17.440,59 €, so dass sich ein Bilanzgewinn per 31.12.2019 in Höhe von 107.210,66 € ergibt.

Mit der Übernahme des ehemaligen Wohnungsfürsorgevereins Herford e. V. wurden auch die gewährten Bürgschaften für Zinszuschussempfänger übernommen. Diese valutieren zum 31.12.2019 in der Höhe von 4,9 T€.

## Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung		Mitglieder	Anteile
Anfang	2019	2.257	16.486
Zugang	2019	135	907
Abgang	2019	-190	-1.256
<b>Ende</b>	<b>2019</b>	<b>2.202</b>	<b>16.137</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2019 um 51.198,78 € vermindert. Gemäß § 19 der Satzung ist die Nachschusspflicht ausgeschlossen.

## Treuhandvermögen/-verpflichtungen

Zum 31.12.2019 bestehen Guthaben auf Girokonten von 462.919,42 € für die Verwaltung von Hausbesitz und von Eigentümergeinschaften.

## Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber der Tochtergesellschaft

Gegenüber der B&S GmbH bestehen folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

Forderungen / Verbindlichkeiten		
in €	31.12.2019	31.12.2018
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	310.056,94	198.697,56
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	–	–

## Nachtragsbericht

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) in Deutschland sowie weltweit ausgebreitet. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen schon

heute zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den künftigen Geschäftsverlauf der Bau- und Siedlungsgenossenschaft zu rechnen.

1.414 Mitglieder  
bewohnten  
2019 eine  
Genossenschafts-  
wohnung

## Zuständiger Prüfungsverband

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
Rheinland Westfalen e. V.  
Goltsteinstraße 29  
40211 Düsseldorf

## Vorstand

**Petra Eggert-Höfel**  
hauptamtlich

**Christian Manz**  
nebenamtlich

**Klaus Rieke**  
nebenamtlich

## Aufsichtsrat

**Jürgen Müller**  
Landrat  
Vorsitzender

**Rüdiger Meier**  
Bürgermeister  
stellv. Vorsitzender

**Peter Becker**  
Vorstandsvorsitzender  
der Sparkasse Herford

**Andreas Kämmerling**  
Vorstandssprecher  
der Volksbank Bad Oeynhausens-  
Herford eG

**Petra Karmann**  
Immobilienkauffrau

**Wolfgang Koch**  
Bürgermeister

**Ulrich Rolfsmeier**  
Bürgermeister

## Vertreter\*innen

### Bünde

Inga Eicker  
Volker Berger  
Waldemar Lexy  
Ralf Gläsker  
Monika Isotow  
Horst Beck  
Manfred Giesen  
Dietrich Kaufmann  
Hans-Guenter Nagel  
Helene Cramer  
Maria Fleschner  
Wilhelm Wiele  
Michael Wißkamp  
Gabriele Klein  
Gabriele Cox  
Catharina Ybema  
Marcus Wolf  
Annika Falk-Claußen  
Elke Steffen  
Udo Kepurra  
Jasmin Brocki  
Astrid Krone

### Kirchlengern

Werner Helmke  
Fred Eikoetter  
Reinhard Blase  
Guenter Burdich  
Andreas Weichelt  
Helene Friesen

### Hiddenhausen

Hans-Dieter Hackel  
Gisela Maergner  
Hans-Christian Beyer  
Hans-Peter Kloos  
Gerd Knoener  
Erika Kötter

### Herford

Irina Heider  
Sabine Vogel  
Jakob Janzen  
Pero Pavlovic

### Enger

Edelgard Opalka  
Prof. Dr. Heinz Neuser  
Gerhard Marquardt  
Hans-Joachim Jeswein  
Manfred Koch  
Klaus Korfsmeier  
Wilhelm Syring  
Dieter Koch

### Rödinghausen

Reinhard Uthoff  
Ute Eggersmann  
Melanie Landwehr  
Wolfgang Berner

### Spenge

Erich Heine  
Heinz Kunze  
Irmgard Meier  
Eva-Maria Brickmann  
Adam Pieschek

### Vlotho

Jochen Zülka  
Anneliese Schüler  
Michael Felix

### Löhne

Renate Baumann  
Horst Gröning  
Peter Koschmieder  
Gabriele Minden  
Roswitha Lehmann  
Wilhelm Rosemeier

## E. Gewinnverwendungsvorschlag

Vom Jahresüberschuss in Höhe von 353.724,54 € werden 36.000 € (=10%) der gesetzlichen Rücklage zugeführt. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss im Rahmen einer Vorwegzuweisung 213.700,06 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Des Weiteren wird der Vertreterversammlung die Verwendung des verbleibenden Bilanzgewinnes wie folgt vorgeschlagen:

in €		
1.	Zahlung einer Höchstdividende nach Satzung	104.024,48
2.	Einstellung in andere Ergebnisrücklagen (Gewinnvortrag 2018)	29.550,70
<b>Bilanzgewinn 2019</b>		<b>133.575,18</b>



Bünde, 15. Mai 2020

### Der Vorstand

Petra Eggert-Höfel

Christian Manz

Klaus Rieke

B&S Gesellschaft für Wohnungsbau,  
Stadt- und Dorferneuerung mbH

# # GmbH

24	Bericht der Geschäftsführung
26	Bilanz zum 31. Dezember 2019
28	Gewinn- und Verlustrechnung
29	Anhang
35	Bericht des Aufsichtsrates

# Bericht der Geschäftsführung

## Grundstückswirtschaft

Die zur Weiterveräußerung sowie zur Bebauung mit Reiheneigenheimen bestimmten unbebauten Grundstücksflächen umfassten am 31. Dezember 2019 2.151 m<sup>2</sup>.

Im Berichtsjahr wurde ein Grundstück aus dem Umlaufvermögen sowie eine bisher vermietete Eigentumswohnung veräußert. Ferner wurde mit dem Bau einer Kindertagesstätte begonnen.

## Hausbewirtschaftung

Die B&S GmbH bewirtschaftete am 31. Dezember 2019:

	43	eigene Miethäuser (44 am 31.12.18)
mit	80	Wohnungen (81 am 31.12.18)
und	24	Garagen und Stellplätze (24 am 31.12.18)
und	4	gewerbliche Einheiten (4 am 31.12.18)
mit	8.744 m <sup>2</sup>	Wohn- und Nutzfläche (ohne Garagen)

Zum 31.12. stand keine Wohnung vermietungsbedingt leer. Die durchschnittliche monatliche Sollmiete betrug 5,25 € (Vorjahr 5,15 €) je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche.

Die Verwaltung des Wohnungsbestandes der B&S GmbH erfolgt durch die Muttergesellschaft, die B&S eG.

Finanzielle Leistungsindikatoren	2019	2018	2017	2016
Eigenkapitalquote	40,0 %	39,3 %	40,0 %	50,3 %
Jahresüberschuss	89.770 €	25.399 €	63.498 €	- 38.170 €

## Wirtschaftliche Lage

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind nach wie vor geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im gesamten Berichtsjahr gegeben und wird nach derzeitigem Stand auch zukünftig gegeben sein.





## Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens aus:

Kapital	2019	2018
Eigenkapital	3.558 T€ = 40,0 %	3.468 T€ = 39,3 %
Rückstellungen	19,3 T€ = 0,2 %	119 T€ = 1,3 %
Fremdkapital		
- langfristig	4.259 T€ = 47,9 %	4.404 T€ = 50,0 %
- kurzfristig	675 T€ = 7,6 %	411 T€ = 4,8 %
Rechnungsabgrenzungsposten	385 T€ = 4,3 %	407 T€ = 4,6 %
<b>Kapital insgesamt</b>	<b>8.896,3 T€ = 100 %</b>	<b>8.809 T€ = 100 %</b>

Vermögen	2019	2018
Anlagevermögen	7.489,0 T€ = 84,2 %	7.577 T€ = 86,0 %
Umlaufvermögen	1.407,3 T€ = 15,8 %	1.232 T€ = 14,0 %
<b>Vermögen insgesamt</b>	<b>8.896,3 T€ = 100 %</b>	<b>8.809 T€ = 100 %</b>

## Risiken

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der wirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen.

Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Bünde, 26. Mai 2020

## Die Geschäftsführung



Petra Eggert-Höfel



Christian Manz



Klaus Rieke

# Bilanz zum 31. Dezember 2019

<b>Aktivseite</b>			
<b>in €</b>	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.603.559,24		6.855.321,16
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	713.215,87		721.847,13
3. Anlagen im Bau	126.266,04		–
4. Bauvorbereitungskosten	45.861,93	7.488.903,08	–
Anlagevermögen insgesamt		7.488.903,08	7.577.168,29
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	117.873,08		175.643,66
2. Bauvorbereitungskosten	13.715,36		13.715,36
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	33.156,30		51.451,54
4. Unfertige Leistungen	289.520,23	454.264,97	142.857,65
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	14.013,56		15.832,52
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	60.324,65		26.042,11
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.085,96	75.424,17	43.957,59
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		877.701,65	761.941,05
Umlaufvermögen insgesamt		1.407.390,79	1.231.441,48
<b>Bilanzsumme</b>		<b>8.896.293,87</b>	<b>8.808.609,77</b>

<b>Passivseite</b>				
<b>in €</b>		<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I.</b>	<b>Gezeichnetes Kapital</b>		153.387,56	153.387,56
<b>II.</b>	<b>Kapitalrücklage</b>		3.297.409,80	3.297.409,80
<b>III.</b>	<b>Bilanzgewinn / Bilanzverlust</b>			
	1. Gewinnvortrag / Verlustvortrag	+17.440,59		./7.958,23
	2. Jahresüberschuss	89.770,07	107.210,66	25.398,82
	Eigenkapital insgesamt		3.558.008,02	3.468.237,95
<b>B. Rückstellungen</b>				
	Sonstige Rückstellungen		19.379,00	119.063,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
<b>I.</b>	<b>Verbindlichkeiten</b>			
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.302.099,72		3.400.637,03
	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	956.910,60		1.003.130,41
	3. Erhaltene Anzahlungen	324.788,14		155.930,53
	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.937,43		28.964,25
	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.156,29		27.064,05
	6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	310.056,94		198.697,56
	7. Sonstige Verbindlichkeiten	17,98	4.933.967,10	338,14
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
	Rechnungsabgrenzungsposten		384.939,75	406.546,85
<b>Bilanzsumme</b>			<b>8.896.293,87</b>	<b>8.808.609,77</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

## für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

in €	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	663.826,61		611.143,43
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	73.000,00		–
c) aus der Betreuungstätigkeit	33.430,90		129.565,03
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	255,00	770.512,51	–
<b>2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		+128.367,34	+47.590,11
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		252.865,37	8.262,69
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	181.417,90		212.860,71
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	57.770,58		947,53
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	421.677,91	660.866,39	181.386,01
<b>5. Rohergebnis</b>		490.878,83	401.367,01
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	14.965,60		15.495,40
b) soziale Abgaben	59,00	15.024,60	93,95
<b>7. Abschreibungen auf Sachanlagen</b>		185.776,00	193.160,36
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		59.616,00	29.907,66
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		219,31	209,76
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		116.711,86	116.057,47
<b>11. Erstattete Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		–	/0,09
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		113.969,68	46.862,02
<b>13. Sonstige Steuern</b>		24.199,61	21.463,20
<b>14. Jahresüberschuss</b>		+89.770,07	+25.398,82
<b>15. Gewinnvortrag / Verlustvortrag</b>		+17.440,59	/7.958,23
<b>16. Bilanzgewinn</b>		<b>107.210,66</b>	<b>17.440,59</b>

# Anhang des Jahresabschlusses 2019

## A. Allgemeine Angaben

Die B&S Gesellschaft für Wohnungsbau, Stadt- und Dorferneuerung mbH hat ihren Sitz in Bünde und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Bad Oeynhausen (Reg. Nr. HRB 8214). Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetz (BilRUG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für

die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist gegeben.

## B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### Sachanlagen

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

### Abschreibungen

Die abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens wurden planmäßig (§ 253 Abs. 3 HGB) wie folgt abgeschrieben:

- In den 1990er Jahren errichtete Übergangwohnheime, Wohnbauten die nach den Richtlinien zur Unterbringung von Geflüchteten (RLFlü) errichtet wurden und Kindertagesstätten mit 2% der Anschaffungs- und Herstellungskosten.
- Gebäude mit einer umfassenden Modernisierung ab 2004 mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 40 Jahren.
- Ab 2003 fertiggestellte Wohnbauten auf Basis der Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten mit 3 %.

Durch die Umstellung und Neuschätzungen der Nutzungsdauer bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten ergab sich eine Minderabschreibung von 20 T€.

### Umlaufvermögen

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Die Herstellungskosten beinhalten in Vorjahren aktivierte eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen.

Uneinbringliche bzw. zweifelhafte Forderungen wurden abgeschrieben.

## C. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens 2019 ist in dem nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt.

# Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens 2019

in €	Anschaffungs-/Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2019	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Buchwert am 31.12.2018
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	9.146.043,35	9.656,76	114.547,23	-	2.437.593,64	6.603.559,24	171.349,75	6.855.321,16
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	832.681,15	5.794,99	-	-	125.260,27	713.215,87	14.426,25	721.847,13
Betriebs- und Geschäftsausstattung	887,71	-	-	-	887,71	-	-	-
Anlagen im Bau	-	126.266,04	-	-	-	126.266,04	-	-
Bauvorbereitungskosten	-	45.861,93	-	-	-	45.861,93	-	-
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>9.979.612,21</b>	<b>187.579,72</b>	<b>114.547,23</b>	<b>-</b>	<b>2.563.741,62</b>	<b>7.488.903,08</b>	<b>185.776,00</b>	<b>7.577.168,29</b>

## Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 166.048,61 € (Vorjahr 30.926,27 €) noch nicht abgerechnete Leistungen bei Baubetreuungen und 123.471,62 € (Vorjahr 111.931,38 €) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten einschließlich Grundsteuern enthalten. Die von den Betreuten geleisteten Vorauszahlungen betragen 190.961,16 € (Vorjahr 33.666,86 €). Die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen belaufen sich auf 133.826,98 € (Vorjahr 122.263,67 €).

## Forderungen

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

Forderungen		
in €	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	14.013,56	7.432,10
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	60.324,65	–
Sonstige Vermögensgegenstände	1.085,96	–
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>75.424,17</b>	<b>7.432,10</b>

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aus dem Vorjahr 2018 stellen sich wie folgt dar:

Forderungen		
in €	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	15.832,52	–
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	26.042,11	–
Sonstige Vermögensgegenstände	43.957,59	–
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>85.832,22</b>	<b>–</b>

## Rückstellungen

Im Geschäftsjahr wurden Rückstellungen für Beiträge der Verwaltungsberufsgenossenschaft, ausstehende Rechnungen sowie Prüfungs- und Beratungskosten gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Sonstige Rückstellungen	
in €	
Ausstehende Rechnungen	1.820,00
Kosten für Prüfung und Steuerberatung	17.500,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	59,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>19.379,00</b>

# Verbindlichkeitspiegel 2019

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.  
Die Fristen der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o. ä. stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten						
in €	insgesamt	davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeiten			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.302.099,72	132.653,96	569.976,66	2.599.469,10	2.872.393,53	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	956.910,60	47.913,43	209.889,11	699.108,06	522.391,67	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	324.788,14	324.788,14	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.937,43	13.937,43	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.156,29	26.156,29	-	-	-	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	310.056,94	310.056,94	-	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	17,98	17,98	-	-	-	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>4.933.967,10</b>	<b>855.524,17</b>	<b>779.865,77</b>	<b>3.298.577,16</b>	<b>3.394.785,20</b>	

Zum Vergleich der Verbindlichkeitspiegel des Vorjahres 2018:

Verbindlichkeiten						
in €	insgesamt	davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeiten			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.400.637,03	128.060,32	556.716,54	2.715.860,17	2.945.170,55	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.003.130,41	46.219,81	202.458,93	754.451,67	543.882,64	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	155.930,53	155.930,53	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.964,25	28.964,25	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.064,05	27.064,05	-	-	-	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	198.697,56	198.697,56	-	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	338,14	338,14	-	-	-	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>4.814.761,97</b>	<b>585.274,66</b>	<b>759.175,47</b>	<b>3.470.311,84</b>	<b>3.489.053,19</b>	



## D. Sonstige Angaben

### Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten, und zwar für Fremdmittel für Verkaufshäuser und -grundstücke bestanden nicht.

### Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin

Gegenüber der B&S eG bestehen folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

Forderungen / Verbindlichkeiten		
in €	31.12.2019	31.12.2018
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	310.056,94	198.697,56

### Nachtragsbericht

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) in Deutschland sowie weltweit ausgebreitet. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen schon heute zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den künftigen Geschäftsverlauf der B&S GmbH zu rechnen.



100 %ige  
Gesellschafterin  
ist die  
Genossenschaft

## Geschäftsführung

**Petra Eggert-Höfel**  
hauptamtlich

**Christian Manz**  
nebenamtlich

**Klaus Rieke**  
nebenamtlich

## Aufsichtsrat

**Jürgen Müller**  
Landrat  
Vorsitzender

**Rüdiger Meier**  
Bürgermeister  
stellv. Vorsitzender

**Peter Becker**  
Vorstandsvorsitzender  
der Sparkasse Herford

**Andreas Kämmerling**  
Vorstandssprecher  
der Volksbank Bad Oeynhausenerford eG

**Petra Karmann**  
Immobilienkauffrau

**Wolfgang Koch**  
Bürgermeister

**Ulrich Rolfsmeier**  
Bürgermeister

## E. Vorschlag über die Behandlung des Bilanzgewinnes 2019

Der Bilanzgewinn 2019 in Höhe von **107.210,66 €** soll entsprechend der Regelungen des Gesellschaftervertrages (§ 12) auf neue Rechnung (Geschäftsjahr 2020) vorgetragen werden.

Bünde, 26. Mai 2020

## Die Geschäftsführung



Petra Eggert-Höfel



Christian Manz



Klaus Rieke

# Bericht des Aufsichtsrates

In vier gemeinsamen Sitzungen, die im Berichtsjahr zusammen mit den Geschäftsführern stattgefunden haben, ist der Aufsichtsrat seinen Verpflichtungen nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag nachgekommen. In diesen Sitzungen wurden wesentliche Geschäftsvorfälle behandelt und über die Entwicklung des Unternehmens beraten. Der Aufsichtsrat wurde von den Geschäftsführern über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens unterrichtet.

Im Auftrag der Gesellschafterin hat der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. in Düsseldorf den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss 2019 nebst Bericht der Geschäftsführung. Ferner wird der Gesellschafterversammlung vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2019 von 107.210,66 € auf neue Rechnung (Geschäftsjahr 2020) vorzutragen.

Der Aufsichtsrat dankt allen, die die Gesellschaft bei ihrer Tätigkeit gefördert und unterstützt haben. Der besondere Dank gilt den Geschäftsführer\*innen und den Mitarbeiter\*innen der B&S eG für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Bünde, 05. Juni 2020

**Für den Aufsichtsrat:**



Jürgen Müller  
Vorsitzender

**Herausgeberin:**

Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG  
Hangbaumstraße 18  
32257 Bünde

**vertreten durch den Vorstand:**

Petra Eggert-Höfel, Christian Manz und Klaus Rieke

**T** 0 52 23 - 92 91 - 0  
**F** 0 52 23 - 92 91 - 11  
**E** [info@bauundsiedlungsgenossenschaft.de](mailto:info@bauundsiedlungsgenossenschaft.de)  
**W** [www.bauundsiedlungsgenossenschaft.de](http://www.bauundsiedlungsgenossenschaft.de)  
[www.facebook.com/bsmeinzuhause](https://www.facebook.com/bsmeinzuhause)

**Genossenschaftsregister:**

Amtsgericht Bad Oeynhausen GnR-Nr. 131  
Steuernummer 310/5705/0337  
USt-IdNr. DE124323130

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

**Aufsichtsratsvorsitzender:** Jürgen Müller

**Vorstandsvorsitzende:** Petra Eggert-Höfel

**Gestaltung:**

OH Design + Medienproduktion // Oliver Helbig // [www.oliverhelbig.de](http://www.oliverhelbig.de)

klimaneutral gedruckt auf 100 % Recyclingpapier  
Auflage: 250 Stück