

Zahlen.
Daten.
Fakten.
2015



Sagenhaft vorteilhaft:
Wohnen in Genossenschaft.

Inhalt

Zahlen. Daten. Fakten

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 2015
- 14 Gewinn- und Verlustrechnung
- 15 Anhang

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

- 24 Bericht der Geschäftsführung
- 27 Bericht des Aufsichtsrates
- 28 Bilanz zum 31. Dezember 2015
- 30 Gewinn- und Verlustrechnung
- 31 Anhang
- 37 Bestätigungsvermerk

Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG

#eG

06	Bericht des Vorstandes
10	Bericht des Aufsichtsrates
11	Vertreterversammlung
12	Bilanz zum 31. Dezember 2015
14	Gewinn- und Verlustrechnung
15	Anhang

Bericht des Vorstandes

Bestandsentwicklung

Der Bestand der bewirtschafteten eigenen Wohnungen umfasste am 31. Dezember 2015 in allen Städten und Gemeinden des Kreises Herford:

	251	genossenschaftseigene Miethäuser (250 am 31.12.14)
mit	1.344	Wohnungen (1.354 am 31.12.14)
und	245	Garagen und Stellplätze (245 am 31.12.14)
und	8	gewerbliche Einheiten (8 am 31.12.14)
mit	90.729 m ²	Wohn- und Nutzfläche (ohne Garagen)
bzw.	94.404 m ²	Gesamtfläche (einschließlich Garagen)

Von den 1.344 Bestandswohnungen sind 621 Wohnungen öffentlich gefördert und damit preisgebunden, 723 Wohnungen sind freifinanziert. Die 8 gewerblichen Einheiten sind ebenfalls freifinanziert.



Im Jahr 2015 wurden die 3 Miet-Einfamilienhäuser in Bünde, Im Osteresch 15, 15 a und 15 b bezogen. Das Gebäude Enger, Adlerstraße 1+3 mit 12 Wohnungen wurde abgerissen. Weiterhin wurden die Gebäude Bünde, Haßkampstraße 33+33 a, Haßkampstraße 37+37 a sowie Bünde, Heidestraße 53 abgerissen. Der bilanzielle Abgang wurde bereits in Vorjahren berücksichtigt. In Löhne, Zur Schule 13 wurden 2 Wohnungen zu einer zusammengefasst.

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 WE des Diakonieverbundes Schweicheln treuhänderisch und 9 Gebäude privater Eigentümer mit 70 WE, 5 Gewerbeeinheiten und 12 Tiefgaragenstellplätzen.

Personal

Die B&S eG beschäftigt am 31. Dezember 2015:

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

(davon 1 Teilzeitbeschäftigte und 2 geringfügig Beschäftigte)

Seit Jahren und auch zukünftig 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. Um auch zukünftig diese Kompetenz sicher zu stellen, wurde eine Personalentwicklungsplanung eingerichtet.

Bestandserhaltung und Modernisierung

Das Gesamtvolumen aller Modernisierungsmaßnahmen im Berichtsjahr beträgt 3.254.963,88 € (2014: 2.151.794,33 €).

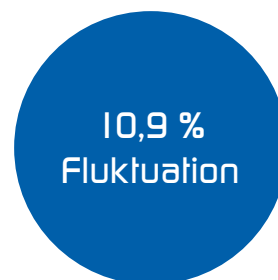
Unter anderem wurden bei folgenden Gebäuden Modernisierungen durchgeführt:

- // Löhne, Zur Schule 13-27
- // Löhne, Mathias-Claudius-Straße 17+19
- // Bünde, Luttermansiedlung 12
- // Bünde, Luttermansiedlung 16
- // Bünde, Kastanienstraße 6-12
- // Hiddenhausen, Am Kleinbahnhof 10-12

Es fand eine energetische Sanierung mit dem Einbau einer neuen Heizungszentrale (teilweise BHKW) statt. Die Wohnungen erhielten teilweise neue Fenster, Dach- und Kellerdecken wurden gedämmt, die Haus- und Wohnungseingangstüren erneuert. Die Treppenhäuser wurden gestrichen und Bäder erneuert. Weiter wurden die Außenanlagen zeitgemäß gestaltet, sowie möglichst barrierearme Zugänge geschaffen.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsgebäude Bünde, Hangbaumstraße 18 mit der Umgestaltung der Büroräume, dem Einbau der neuen Gemeinschaftsküchen und der barrierefreien Gestaltung der Sanitäreinrichtungen, Modernisierungsarbeiten vorgenommen.

Für die Instandhaltung des eigenen Hausbesitzes wurde in 2015 ein Betrag von 1.203.489,89 € aufgewandt. Das entspricht einem Aufwand von 13,26 € je m² Wohn- bzw. Nutzfläche (Vorjahr 7,86 € je m²).



Sonstige Angaben zur Wohnungsbewirtschaftung

Nutzungsgebühren

Die Nettokaltmiete für die Genossenschaftswohnungen betrug durchschnittlich 4,57 € (Vorjahr 4,49 €), der Durchschnittsertrag für die Garagen und Stellplätze liegt bei 19,26 €.

Mietausfälle

Durch vermietungs- und modernisierungsbedingte Leerstände sind der Genossenschaft im Berichtsjahr Erlösschmälerungen in Höhe von 269.689,44 € (Vorjahr: 301.948,45 €) entstanden.

Der hohe Betrag liegt im Wesentlichen an im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen leergezogenen Wohnungen. In den nächsten Jahren ist eine weitere Reduzierung zu erwarten.

Daten zur Fluktuation / Wohnungskündigungen

Im Jahr 2015 wurden 147 Genossenschaftswohnungen (Vorjahr: 143 WE) der B&S eG gekündigt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuation von 10,9 % (Vorjahr: 10,6 %).

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	2015	2014	2013	2012
Eigenkapitalquote	36,3 %	38,4 %	39,0 %	40,0 %
Cash-flow	1.386 T€	1.975 T€	1.889 T€	1.940 T€
durchschnittl. Miete (insgesamt)	4,57 €	4,49 €	4,45 €	4,45 €
Instandhaltungskosten je m ²	13,26 €	7,86 €	7,70 €	7,94 €
Modernisierungskosten je m ²	35,88 €	23,55 €	15,57 €	19,53 €

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. Vorübergehend nicht benötigte Mittel konnten kurzfristig angelegt werden. Die geplanten Investitionen sind gesichert.

Die B&S eG schließt das Geschäftsjahr 2015 mit einem geplanten Jahresfehlbetrag von 574.307,31 € ab. Der Bilanzgewinn beträgt nach Verrechnung des Gewinnvortrags von 52.341,87 € und der Entnahme von 640 T€ aus der Bauerneuerungsrücklage 118.034,56 €. Wesentlich beeinflusst wurde das geplante Ergebnis durch die umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten in einer Gesamthöhe von 4.458,5 T€. Über deren Höhe und Notwendigkeit herrschte in allen Gremien Einstimmigkeit. Die angefallenen Kosten haben nachhaltig positiven Einfluss auf den Gebäudewert bei moderaten Mieterhöhungen.

Vermögenslage

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

Kapital	2015	2014
Eigenkapital	24.988,5 T€ = 36,3 %	25.633,1 T€ = 38,4 %
Rückstellungen	84,8 T€ = 0,1 %	99,5 T€ = 0,1 %
Fremdkapital		
- langfristig	41.022,9 T€ = 59,6 %	39.094,4 T€ = 58,5 %
- kurzfristig	2.712,2 T€ = 4,0 %	1.982,9 T€ = 3,0 %
Kapital insgesamt	68.808,4 T€ = 100 %	66.809,9 T€ = 100 %

Vermögen	2015	2014
Anlagevermögen	66.040,5 T€ = 95,9 %	63.698,5 T€ = 95,3 %
Umlaufvermögen		
- langfristig	11,6 T€ = 0,1 %	18,6 T€ = 0,1 %
- kurzfristig	2.756,3 T€ = 4,0 %	3.092,8 T€ = 4,6 %
Vermögen insgesamt	68.808,4 T€ = 100 %	66.809,9 T€ = 100 %

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

Risiken

Im Rahmen der Wohnungsbewirtschaftung ergeben sich vornehmlich Risiken aus dem vermietungsbedingten und strukturellen Leerstand von Wohnungen sowie dem Ausfall von Mietforderungen. Aufgrund der aktuellen Lage am Wohnungsmarkt ist der vermietungsbedingte Leerstand deutlich zurückgegangen. Ein erneuter kurzfristiger Anstieg ist nicht zu erwarten, so dass – auch aufgrund eines funktionierenden Forderungsmanagements – von einer Senkung der Erlösschmälerungen ausgegangen wird.

Bei der Erstellung dieses Berichtes sind keine weiteren Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft erheblich negativ beeinflussen könnten.

Bünde, 13. April 2016

Der Vorstand



Petra Eggert-Höfel



Christian Manz



Klaus Rieke

36,3 %
Eigenkapital-
quote

4.458.453,77€
wurden 2015 durch
Modernisierung und
Instandhaltung in den
Wohnungsbestand
investiert.

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 2015 in fünf 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 2015 zu und schlägt der Vertreterversammlung vor:

1. den Bericht des Vorstandes sowie den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 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 2015 zu befinden.

Die letzte gesetzliche Prüfung der Genossenschaft wurde in der Zeit vom 14. März bis 15. April 2016 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf durchgeführt.

Die Prüfung umfasste den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015, die Geschäftsführung und die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse.

Das Ergebnis wurde durch Herrn Wirtschaftsprüfer und Steuerberater Richard Engbert in der heutigen gemeinsamen 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der B&S eG für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Jahr 2015.

Bünde, 19. Mai 2016

Für den Aufsichtsrat:

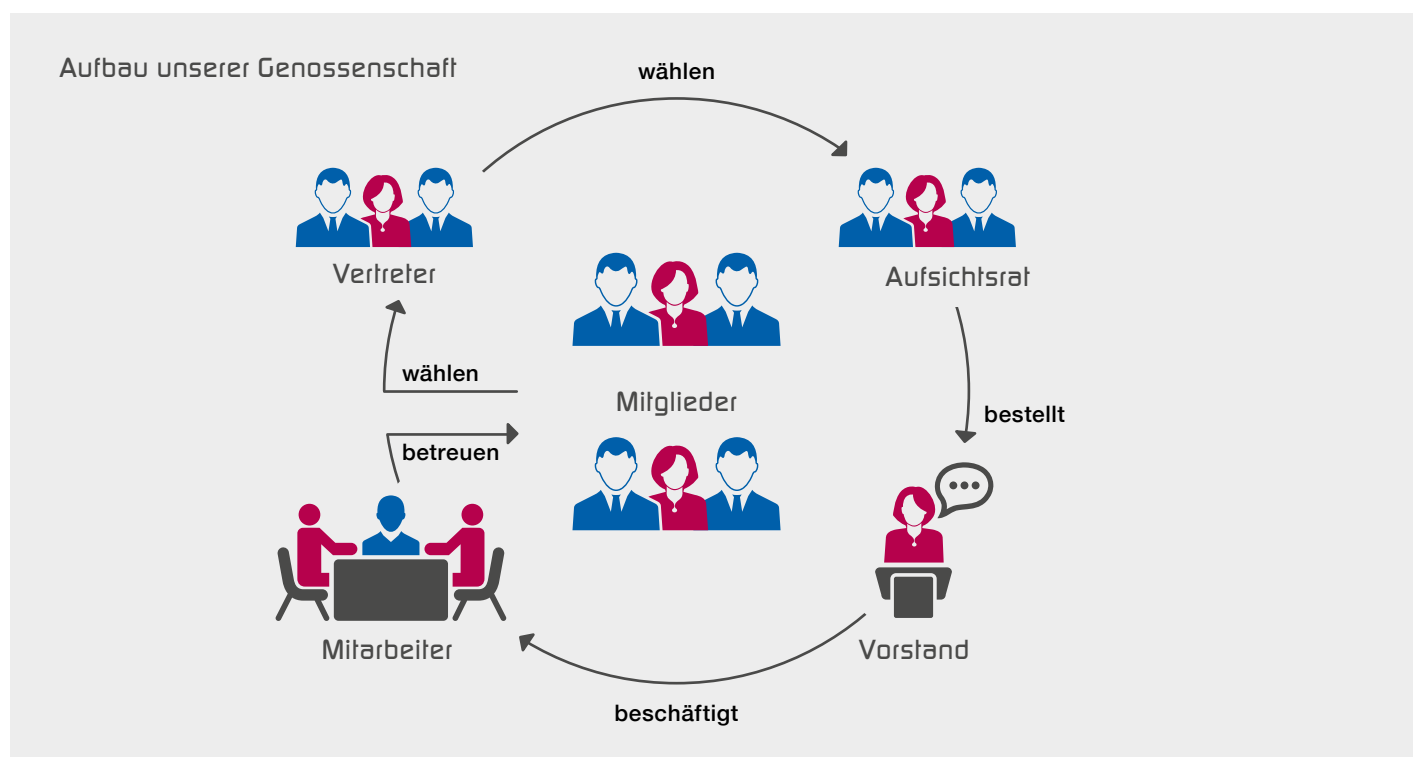


Jürgen Müller
Vorsitzender

Vertreterversammlung

Am 30. Juni 2015 fand die nach dem Genossenschaftsgesetz erforderliche ordentliche Vertreterversammlung statt. Sie verabschiedete einstimmig den Jahresabschluss vom 31. Dezember 2014 und genehmigte den Gewinnverwendungsvorschlag. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde einstimmig Entlastung erteilt.

Darüber hinaus fand am 30. Oktober 2015 auf Grund der aktuellen politischen Lage hinsichtlich der Zuwanderung und ihrer Auswirkungen auf den heimischen Wohnungsmarkt eine außerordentliche Vertreterversammlung statt. Den Vertretern wurde das geplante Engagement zum Neubau öffentlich geförderter Wohnungen (durch die B&S GmbH) mit den besonderen Förderbedingungen nach der Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge (RL Flü) vorgestellt.



Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktivseite			
in €	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		13.907,00	21.547,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.926.195,47		58.631.230,18
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	806.885,77		833.000,45
3. Grundstücke ohne Bauten	576.935,87		545.326,02
4. Technische Anlagen und Maschinen	16.464,00		19.727,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	246.143,00		172.531,00
6. Bauvorbereitungskosten	-	62.572.624,11	23.966,20
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.450.797,36		3.450.797,36
2. Sonstige Ausleihungen	2.817,23		-
3. Andere Finanzanlagen	350,00	3.453.964,59	350,00
Anlagevermögen insgesamt		66.040.495,70	63.698.475,21
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.569.060,88		1.424.859,62
2. Andere Vorräte	5.843,72	1.574.904,60	4.926,10
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	33.784,55		56.741,50
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.286,16		2.291,14
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	-		99.937,40
4. Sonstige Vermögensgegenstände	50.094,69	86.165,40	126.179,32
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	363.884,11		658.982,61
2. Bausparguthaben	741.636,44	1.105.520,55	737.529,10
Umlaufvermögen insgesamt		2.766.590,55	3.111.446,79
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.317,83	-
Bilanzsumme		68.808.404,08	66.809.922,00

Passivseite				
in €		Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Eigenkapital				
I.	Geschäftsguthaben			
	1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	114.560,00		42.560,00
	2. der verbleibenden Mitglieder	2.698.104,83	2.812.664,83	2.732.380,26
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 12.868,08 € (i. Vj. 12.175,71 €)			
II.	Kapitalrücklage		3.266.000,00	3.266.000,00
III.	Ergebnisrücklagen			
	1. Gesetzliche Rücklage	2.659.476,53		2.659.476,53
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 0,00 € (i. Vj. 18.000,00 €)			
	2. Bauerneuerungsrücklage	1.916.459,41		2.556.459,41
	davon für das Geschäftsjahr entnommen 640.000,00 € (i. Vj. 0,00 €)			
	3. Andere Ergebnisrücklagen	14.215.844,86	18.791.780,80	14.215.844,86
	davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt 0,00 € (i. Vj. 55.914,15 €)			
IV.	Bilanzgewinn			
	1. Gewinnvortrag	52.341,87		–
	2. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	./ 574.307,31		178.400,49
	3. Entnahme aus Ergebnisrücklagen	640.000,00		–
	4. Einstellung in Ergebnisrücklagen	–	118.034,56	18.000,00
	Eigenkapital insgesamt		24.988.480,19	25.633.121,55
B. Rückstellungen				
	Sonstige Rückstellungen		84.830,00	99.460,00
C. Verbindlichkeiten				
I.	Verbindlichkeiten			
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.041.881,67		33.887.088,74
	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.981.050,68		5.207.312,06
	3. Erhaltene Anzahlungen	1.681.278,97		1.539.287,84
	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	96.375,41		77.216,90
	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	551.084,62		323.414,86
	6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	361.370,07		–
	7. Sonstige Verbindlichkeiten	22.052,47	43.735.093,89	43.020,05
	davon aus Steuern			
	12.074,01 € (i. Vj. 25.700,94 €)			
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
	194,40 € (i. Vj. 2.370,65 €)			
	Verbindlichkeiten insgesamt		43.735.093,89	41.077.340,45
Bilanzsumme			68.808.404,08	66.809.922,00

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

in €	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.359.140,74		6.250.787,68
b) aus der Betreuungstätigkeit	103.327,26		168.040,25
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.339,97	6.466.807,97	5.702,62
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		144.201,26	30.375,46
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		324.631,62	278.875,13
4. Sonstige betriebliche Erträge		113.531,70	110.842,62
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.787.900,63		2.235.034,72
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5.718,02	2.793.618,65	1.733,33
6. Rohergebnis		4.255.553,90	4.607.855,71
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	859.687,44		809.738,14
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 37.131,00 € (i. Vj. 41.606,98 €)	210.142,83	1.069.830,27	209.872,98
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.963.399,98	1.832.226,62
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		707.936,16	528.479,12
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	21,23		5,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.663,20	9.684,43	13.848,03
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon gegenüber verbundenen Unternehmen 5.027,78 € (i. Vj. 0,00 €)		914.349,22	895.193,30
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		./ 390.277,30	346.198,58
14. Erstattete Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,85	0,44
15. Sonstige Steuern		184.030,86	167.798,53
16. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		./ 574.307,31	178.400,49
17. Gewinnvortrag		52.341,87	-
18. Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		640.000,00	-
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-	18.000,00
20. Bilanzgewinn		118.034,56	160.400,49

Anhang des Jahresabschlusses 2015

A. Allgemeine Angaben

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 2015 handelt es sich um Fremdkosten und aktivierte Eigenleistungen. Vom Wahlrecht der Aktivierung von Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit in Höhe von 3,2 T€ wurde 2015 Gebrauch gemacht.

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

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden linear mit 2 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten abgeschrieben.
- Gebäudewerte 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 mit 7,692 %, 10 %, 20 % und 33,33 % p.a. abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter unter 150 € 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 10 T€ korrigiert und die unfertigen Leistungen um 108 T€ wertberichtigt worden.

Gem. § 37 KStG wurden die Ansprüche aus Körperschaftsteuerguthaben zum 31.12.2006 ermittelt und einmalig für den gesamten Auszahlungszeitraum (2008 bis 2017) festgesetzt und ausgewiesen. Der sich ergebende Betrag von 75.392,00 € wurde mit 5,5 % abgezinst und mit dem Barwert angesetzt. Die Auszahlung erfolgt in 10 gleichen Jahresbeträgen. Zum 31.12.2015 erfolgte eine Aufzinsung in Höhe von 942,20 €. Der Barwert zum 31.12.2015 beträgt 14.302,00 €.

Bewertungsmethoden Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag bewertet worden.

C. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens 2015 ist in dem nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt.

Anlagenspiegel 2015

in €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Um- buchungen (+/-)	Abschrei- bungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2015	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Buchwert am 31.12.2014
Immaterielle Vermögensgegenstände								
	69.700,46	1.636,91	8.194,57	-	49.235,80	13.907,00	9.276,91	21.547,00
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	94.576.729,87	4.077.849,73	-	+ 142.651,71 - 68.754,80	37.802.281,04	60.926.195,47	1.856.781,35	58.631.230,18
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	963.573,85	-	-	-	156.688,08	806.885,77	26.114,68	833.000,45
Grundstücke ohne Bauten	545.326,02	81.540,56	-	+ 68.754,80 - 118.685,51	-	576.935,87	-	545.326,02
Bauten auf fremden Grundstücken	10.421,35	-	-	-	10.421,35	-	-	-
Technische Anlagen und Maschinen	32.629,15	-	-	-	16.165,15	16.464,00	3.263,00	19.727,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	416.073,82	167.477,14	111.290,20	-	226.117,76	246.143,00	67.964,04	172.531,00
Bauvorbereitungskosten	23.966,20	-	-	- 23.966,20	-	-	-	23.966,20
	96.568.720,26	4.326.867,43	111.290,20	-	38.211.673,38	62.572.624,11	1.954.123,07	60.225.780,85
Finanzanlagen								
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.450.797,36	-	-	-	-	3.450.797,36	-	3.450.797,36
Ausleihungen	-	3.017,23	200,00	-	-	2.817,23	-	-
Andere Finanzanlagen	350,00	-	-	-	-	350,00	-	350,00
	3.451.147,36	3.017,23	200,00	-	-	3.453.964,59	-	3.451.147,36
Anlagevermögen insgesamt	100.089.568,08	4.331.521,57	119.684,77	-	38.260.909,18	66.040.495,70	1.963.399,98	63.698.475,21

Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 72.983,90 € (Vorjahr 0,00 €) noch nicht abgerechnete Leistungen bei Baubetreuungen und 1.496.076,98 € (Vorjahr 1.424.859,62 €) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten (einschließlich Grundsteuer)

ausgewiesen. Die von den Betreuten geleisteten Vorauszahlungen betragen 72.983,90 € (Vorjahr 0,00 €). Die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen belaufen sich auf 1.608.295,07 € (Vorjahr 1.539.287,84 €).

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	33.784,55	4.886,57
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.286,16	–
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	–	–
Sonstige Vermögensgegenstände	50.094,69	6.762,80
Gesamtbetrag	86.165,40	11.649,37

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aus dem Vorjahr 2014 stellen sich wie folgt dar:

Forderungen		
in €	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	56.741,50	4.282,50
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.291,14	–
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	99.937,40	–
Sonstige Vermögensgegenstände	126.179,32	14.302,00
Gesamtbetrag	285.149,36	18.584,50

Rückstellungen

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

Sonstige Rückstellungen	
in €	
Kosten für Prüfung und Steuerberatung	32.000,00
Rückständiger Jahresurlaub	17.000,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	6.730,00
Interne Jahresabschlusskosten	29.100,00
Gesamtbetrag	84.830,00

Verbindlichkeitspiegel 2015

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	36.041.881,67	933.874,71	4.347.855,85	30.760.151,11	36.028.944,17	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.981.050,68	238.649,38	1.044.415,43	3.697.985,87	4.981.050,68	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	1.681.278,97	1.681.278,97	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	96.375,41	96.375,41	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	551.084,62	551.084,62	-	-	-	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	361.370,07	361.370,07	-	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	22.052,47	22.052,47	-	-	-	
Gesamtbetrag	43.735.093,89	3.884.685,63	5.392.271,28	34.458.136,98	41.009.994,85	

Zum Vergleich der Verbindlichkeitspiegel des Vorjahres 2014:

Verbindlichkeiten						
in €	Insgesamt	Davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeiten			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.887.088,74	865.807,36	3.493.553,64	29.527.727,74	33.843.197,22	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.207.312,06	226.256,98	1.012.509,23	3.968.545,85	5.207.312,06	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	1.539.287,84	1.539.287,84	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	77.216,90	77.216,90	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	323.414,86	323.414,86	-	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	43.020,05	43.020,05	-	-	-	
Gesamtbetrag	41.077.340,45	3.075.003,99	4.506.062,87	33.496.273,59	39.050.509,28	

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Außerplanmäßige Abschreibung

Der Restbuchwert des Gebäudes der Wirtschaftseinheit 47 Enger, Adlerstr. 1+3 wurde außerplanmäßig mit 20,9 T€ abgeschrieben, da das Gebäude in 2015 abgerissen wurde.

E. 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 31.12.2015 weist ein Eigenkapital in Höhe von 3.417.512,17 € aus. Vom genannten Eigenkapital entfallen 153.387,56 € auf das gezeichnete Kapital und 3.297.409,80 € auf die Vermögensrücklage. Der Jahresüberschuss 2015 beträgt 43.798,79 € und der Verlustvortrag 77.083,98 €, so dass sich ein Bilanzverlust per 31.12.2015 in Höhe von 33.285,19 € ergibt.

Für die Tochtergesellschaft wurden deren 1994 aufgenommene Betriebsmittelkredite in Höhe von 856,4 T€ auf Grundstücken genossenschaftlichen Hausbesitzes dinglich abgesichert. Das Restkapital dieser Darlehen beträgt am 31.12.2015 527,8 T€.

Mit der Übernahme des ehemaligen Wohnungsfürsorgevereins Herford e. V. wurden auch die gewährten Bürgschaften für Zinszuschussempfänger übernommen. Diese valutieren zum 31.12.2015 in der Höhe von 8,4 T€.

1.299 Mitglieder
bewohnten
2015 eine
Genossenschafts-
wohnung.

Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung		Mitglieder	Anteile
Anfang	2015	2.486	17.161
Zugang	2015	165	1.052
Abgang	2015	-251	-1.260
Ende	2015	2.400	16.953

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2015 um 34.275,43 € vermindert. Gemäß § 19 der Satzung ist die Nachschusspflicht ausgeschlossen.

3 Mitarbeiter
feierten 2015
ein rundes
Dienstjubiläum.

Angaben der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl nach Gruppen

Arbeitnehmerzahlen	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	geringfügig Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	11	1	-
Technische Mitarbeiter	6	-	1
Auszubildende	2	-	-
Insgesamt	19	1	1

Treuhandvermögen/-verpflichtungen

Zum 31.12.2015 bestehen Guthaben von 373.666,45 € und Verbindlichkeiten von 1.906,01 € bei einem Kreditinstitut für die Verwaltung des Hausbesitzes von 8 Privatpersonen, 7 Eigentümergemeinschaften und 1 Diakonieverbund auf 17 Girokonten.

Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber der Tochtergesellschaft

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

Forderungen/Verbindlichkeiten	31.12.2015	31.12.2014
in €		
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	-	99.937,40
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	361.370,07	-

Zuständiger Prüfungsverband

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

Vorstand

Petra Eggert-Höfel
Vorsitzende

Klaus Korfsmeier
(bis 12.08.2015)

Christian Manz
(ab 01.10.2015)

Klaus Rieke

Aufsichtsrat

Christian Manz
Landrat a. D.
Vorsitzender
(bis 30.09.2015)

Jürgen Müller
Landrat
Vorsitzender
(ab 30.10.2015)

Rüdiger Meier
Bürgermeister
stellv. Vorsitzender

Petra Karmann
Immobilienkauffrau
(ab 30.06.2015)

Andreas Kämmerling
Vorstandssprecher
(ab 30.06.2015)

Wolfgang Koch
Bürgermeister
(ab 30.06.2015)

Wolfgang Rediker
Geschäftsführer

Ulrich Rolfsmeyer
Bürgermeister

Bernd Stute
Bürgermeister a. D.
(bis 01.12.2015)

Ernst-Wilhelm Vortmeyer
Bürgermeister

Klaus-Reinhard Vorndamme
Sparkassendirektor a. D.

Vertreter

Bünde

Volker Berger
Maria Fleschner
Inga Eicker
Ralf Gläsker
Horst Beck
Wilhelm Wiele
Kurt Obenderhabighorst
Otto Poppe
Monika Isotow
Dietrich Kaufmann
Hans Hochgraef
Helmut Lahmers
Manfred Giesen

Kirchlengern

Werner Helmke
Fred Eikötter
Wilfried Storck
Helene Friesen
Reinhard Blase

Hiddenhausen

Hans-Christian Beyer
Hans-Dieter Hackel
Arnold Stebner
Erika Kötter
Gerd Knoener

Herford

Lothar Munko
Sabine Vogel
Jakob Janzen

Enger

Helmut Asbrock
Bernd Zacharias
Otto Reinke
Hans-Joachim Jeswein
Matthias Oberdörfer
Edelgard Opalka

Rödinghausen

Reinhard Uthoff
Wolfgang Berner
Ute Eggersmann
Edeltraud Lehradt

Spenge

Erich Heine
Heinz Kunze
Irmgard Meier
Christopher Clarke

Vlotho

Mirko Cibucovac
Jochen Zülka

Löhne

Horst Gröning
Bruno Wruck
Renate Baumann
Wilhelm Rosemeier
Peter Koschmieder
Anna Maria Graczyk
Hans-Dieter Weissenborn



4 %
Dividende

F. Gewinnverwendungsvorschlag

Die Lage des Unternehmens erlaubt es, auch für 2015 die satzungsmäßig höchstmögliche Dividende auszuschütten.

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2015 in Höhe von 118.034,56 € wie folgt zu verteilen:

in €		
1.	Dividendenausschüttungen: 4 % auf dividendenberechtigtes Geschäftsguthaben zum 01.01.2015 von 2.727.420,25 € aller Mitglieder	109.096,81
2.	Der Restbetrag soll auf neue Rechnung (Geschäftsjahr 2016) vorgetragen werden	8.937,75
Bilanzgewinn 2015		118.034,56

Bünde, 13. April 2016

Der Vorstand



Petra Eggert-Höfel



Christian Manz



Klaus Rieke

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

GmbH

24	Bericht der Geschäftsführung
27	Bericht des Aufsichtsrates
28	Bilanz zum 31. Dezember 2015
30	Gewinn- und Verlustrechnung
31	Anhang
37	Bestätigungsvermerk

Bericht der Geschäftsführung

Grundstückswirtschaft

Zum 31. Dezember 2015 verfügte die B&S über einen Grundstücksbestand von 5.494 m² (2014: 6.901 m²) und damit noch über 5 baureife Bauplätze. In 2015 wurden 2 Baugrundstücke in der Gesamtgröße von 1.407 m² veräußert.

Hausbewirtschaftung

Die B&S GmbH bewirtschaftete am 31. Dezember 2015:

	38	eigene Miethäuser (38 am 31.12.14)
mit	59	Wohnungen (59 am 31.12.14)
und	24	Garagen und Stellplätze (24 am 31.12.14)
und	4	gewerbliche Einheiten (4 am 31.12.14)
mit	7.129 m ²	Wohn- und Nutzfläche (ohne Garagen)

Im Jahr 2015 gab es keine Zugänge bei den Wohnungen.

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

Im Berichtsjahr wurden keine Häuser und Wohnungen verkauft.

Aufgrund der aktuellen Zuwanderung auch in den Kreis Herford und der damit einhergehenden deutlich erhöhten allgemeinen Wohnungsnachfrage haben die Gremien der B&S beschlossen, öffentlich geförderten Wohnungsbau nach den RL Flü zu errichten. Die Wohnungen werden (wie Anfang der 90er Jahre die Übergangwohnheime für Aussiedler) zunächst für einen Zeitraum von 15 Jahren den Gemeinden zur Unterbringung von Geflüchteten vermietet und stehen nach Ablauf der Bindungsfrist als normale öffentlich geförderte Mietwohnungen zur Verfügung.

Baulrägergeschäft

Im Berichtsjahr wurden keine neuen Bauten (0 im Vorjahr) begonnen oder fertiggestellt.

Geschäftsergebnis

Insgesamt ist im Geschäftsjahr 2015 ein Jahresüberschuss von 43.798,79 € entstanden.



Finanzielle Leistungsindikatoren				
	2015	2014	2013	2012
Eigenkapitalquote	52,8 %	50,6 %	48,2 %	50,3 %
Erlöse aus Verkauf von Grundstücken	135 T€	609 T€	624 T€	372 T€

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		
	2015	2014
Eigenkapital	3.417,5 T€ = 52,8 %	3.373,7 T€ = 50,6 %
Rückstellungen	129,1 T€ = 2,0 %	165,1 T€ = 2,5 %
Fremdkapital		
- langfristig	2.769,0 T€ = 42,7 %	2.870,5 T€ = 43,1 %
- kurzfristig	160,8 T€ = 2,5 %	253,9 T€ = 3,8 %
Kapital insgesamt	6.476,4 T€ = 100 %	6.663,2 T€ = 100 %

Vermögen		
	2015	2014
Anlagevermögen	4.892,0 T€ = 75,6 %	4.800,3 T€ = 72,0 %
Umlaufvermögen		
- langfristig	461,7 T€ = 7,1 %	559,1 T€ = 8,4 %
- kurzfristig	1.122,7 T€ = 17,3 %	1.303,8 T€ = 19,6 %
Vermögen insgesamt	6.476,4 T€ = 100 %	6.663,2 T€ = 100 %

Risiken

Nach dem Abverkauf bzw. der Eigennutzung für die Neubauten nach den RL Flü verfügt die GmbH nur noch über ein frei veräußerbare Baugrundstück. Die Mietwohngebäude tragen zur wirtschaftlichen Stabilität des Unternehmens bei. Ein Ankauf größerer Baulandflächen ist derzeit nicht beabsichtigt.

Bünde, 13. April 2016

Die Geschäftsführung



Petra Eggert-Höfel



Christian Manz



Klaus Rieke

Bericht des Aufsichtsrates

In fünf 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 Auftrage der Gesellschafterin hat der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., in Düsseldorf den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 geprüft und am 15. April 2016 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss 2015 nebst Bericht der Geschäftsführung. Ferner wird der Gesellschafterversammlung vorgeschlagen, den Bilanzverlust 2015 von 33.285,19 € auf neue Rechnung (Geschäftsjahr 2016) vorzutragen.

Der Aufsichtsrat dankt allen, die die Gesellschaft bei ihrer Tätigkeit gefördert und unterstützt haben. Der besondere Dank gilt den Geschäftsführern und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der B&S eG für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Jahr 2015.

Bünde, 19. Mai 2016

Für den Aufsichtsrat:



Jürgen Müller
Vorsitzender

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktivseite				
in €		Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen				
I.	Sachanlagen			
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.036.483,42		4.025.488,70
	2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	754.013,34		774.809,13
	3. Bauvorbereitungskosten	101.543,90	4.892.040,66	–
	Anlagevermögen insgesamt		4.892.040,66	4.800.297,83
B. Umlaufvermögen				
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
	1. Grundstücke ohne Bauten	387.271,46		474.679,84
	2. Bauvorbereitungskosten	13.715,36		–
	3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	–		13.715,36
	4. Grundstücke mit fertigen Bauten	50.629,50		49.287,42
	5. Unfertige Leistungen	91.241,52	542.857,84	82.705,31
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
	1. Forderungen aus Vermietung	5.912,55		8.639,06
	2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	–		535,50
	3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	361.370,07		–
	4. Sonstige Vermögensgegenstände	21.687,48	388.970,10	36.683,50
III.	Flüssige Mittel			
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		652.557,26	1.196.670,61
	Umlaufvermögen insgesamt		1.584.385,20	1.862.916,60
Bilanzsumme			6.476.425,86	6.663.214,43

Passivseite				
in €		Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Eigenkapital				
I.	Gezeichnetes Kapital		153.387,56	153.387,56
II.	Kapitalrücklage			
	Vermögensrücklage		3.297.409,80	3.297.409,80
III.	Bilanzverlust			
	1. Verlustvortrag	77.083,98		181.148,25
	2. Jahresüberschuss	43.798,79	./ 33.285,19	104.064,27
	Eigenkapital insgesamt		3.417.512,17	3.373.713,38
B. Rückstellungen				
	Sonstige Rückstellungen		129.148,06	165.148,06
C. Verbindlichkeiten				
I.	Verbindlichkeiten			
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.636.722,02		1.698.042,90
	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.132.224,64		1.172.400,29
	3. Erhaltene Anzahlungen	93.090,76		90.067,48
	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.571,51		10.362,38
	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	50.835,68		51.004,94
	6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	-		99.937,40
	7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.321,02	2.929.765,63	2.537,60
	davon aus Steuern			
	0.00 € (i. Vj. 0,00 €)			
	Verbindlichkeiten insgesamt		2.929.765,63	3.124.352,99
Bilanzsumme			6.476.425,86	6.663.214,43

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

in €	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	474.764,19		474.225,99
b) aus Verkauf von Grundstücken	135.130,00		608.712,00
c) aus Betreuungstätigkeit	17.830,43	627.724,62	58.293,76
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		./ 77.530,09	./ 177.725,70
3. Sonstige betriebliche Erträge		13.943,94	5.281,38
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	158.428,04		193.698,80
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.539,14		240.051,66
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	66.661,00	227.628,18	116.258,28
5. Rohergebnis		336.510,29	418.778,69
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.106,67		5.120,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	–	5.106,67	–
7. Abschreibungen auf Sachanlagen		132.281,57	129.828,89
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		28.304,13	32.288,23
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.746,54	2.688,95
davon von verbundenen Unternehmen 5.027,78 € (i. Vj. 0,00 €)			
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		114.996,75	132.305,24
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		62.567,71	121.925,28
12. Erstattete Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,65	0,16
13. Sonstige Steuern		18.769,57	17.861,17
14. Jahresüberschuss		43.798,79	104.064,27
15. Verlustvortrag		./ 77.083,98	./ 181.148,25
16. Bilanzverlust		./ 33.285,19	./ 77.083,98

Anhang des Jahresabschlusses 2015

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) 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:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten 2 % und 2,5 %.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten 3 %.

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.

Gem. § 37 KStG wurden die Ansprüche aus Körperschaftsteuerguthaben zum 31.12.2006 ermittelt und einmalig für den gesamten Auszahlungszeitraum (2008 bis 2017) festgesetzt und ausgewiesen. Der sich ergebende Betrag von 97.942,00 € wurde mit 5,5 % abgezinst und mit dem Barwert angesetzt. Die Auszahlung erfolgt in 10 gleichen Jahresbeträgen. Zum 31.12.2015 erfolgte eine Aufzinsung in Höhe von 1.224,20 €, die in den Zinserträgen enthalten ist. Der Barwert zum 31.12.2015 beträgt 18.580,00 €.

C. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens 2015 ist in dem nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt.

Anlagenspiegel 2015

in €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Um- buchungen (+/-)	Abschrei- bungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2015	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Buchwert am 31.12.2014
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.788.144,84	122.395,71	-	-	1.874.057,13	4.036.483,42	111.400,99	4.025.488,70
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	801.987,73	84,79	-	-	48.059,18	754.013,34	20.880,58	774.809,13
Betriebs- und Geschäftsausstattung	887,71	-	-	-	887,71	-	-	-
Bauvorbereitungskosten	-	101.543,90	-	-	-	101.543,90	-	-
Anlagevermögen insgesamt	6.591.020,28	224.024,40	-	-	1.923.004,02	4.892.040,66	132.281,57	4.800.297,83

Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind abzurechnende Betriebs- und Heizkosten einschließlich Grundsteuern in Höhe von 91.241,52 € (Vorjahr 82.705,31 €) enthalten. Die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen belaufen sich auf 93.090,76 € (Vorjahr 90.067,48 €).

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	5.912,55	263,25
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	361.370,07	–
Sonstige Vermögensgegenstände	21.687,48	9.794,20
Gesamtbetrag	388.970,10	10.057,45

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aus dem Vorjahr 2014 stellen sich wie folgt dar:

Forderungen		
in €	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	8.639,06	2.874,45
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	535,50	–
Sonstige Vermögensgegenstände	36.683,50	18.580,00
Gesamtbetrag	45.858,06	21.454,45

Rückstellungen

Im Geschäftsjahr wurden Rückstellungen für Gewährleistungsverpflichtungen, noch anfallende Kosten für verkaufte Objekte sowie Prüfungs- und Beratungskosten gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Aufteilung der sonstigen Rückstellungen	
in €	
Gewährleistungsverpflichtungen	100.000,00
Noch anfallende Kosten für verkaufte Objekte	16.148,06
Kosten für Prüfung und Steuerberatung	13.000,00
Gesamtbetrag	129.148,06

Verbindlichkeitspiegel 2015

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	1.636.722,02	61.862,15	284.475,39	1.290.384,48	1.636.722,02	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.132.224,64	41.494,74	181.732,73	908.997,17	604.443,23	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	93.090,76	93.090,76	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.571,51	15.571,51	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	50.835,68	50.835,68	-	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.321,02	1.321,02	-	-	-	
Gesamtbetrag	2.929.765,63	264.175,86	466.208,12	2.199.381,65	2.241.165,25	

Zum Vergleich der Verbindlichkeitspiegel des Vorjahres 2014:

Verbindlichkeiten						
in €	Insgesamt	Davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeiten			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.698.042,90	59.299,06	272.732,19	1.366.011,65	1.698.042,90	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.172.400,29	40.106,91	174.738,84	957.554,54	623.537,40	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	90.067,48	90.067,48	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.362,38	10.362,38	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	51.004,94	51.004,94	-	-	-	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	99.937,40	99.937,40	-	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	2.537,60	2.537,60	-	-	-	
Gesamtbetrag	3.124.352,99	353.315,77	447.471,03	2.323.566,19	2.321.580,30	

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 €	31.12.2015	31.12.2014
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	361.370,07	–
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	–	99.937,40

Geschäftsführung

Petra Eggert-Höfel

Klaus Korfsmeier
(bis 12.08.2015)

Christian Manz
(ab 01.10.2015)

Klaus Rieke

Aufsichtsrat

Christian Manz
Landrat a. D.
Vorsitzender
(bis 30.09.2015)

Jürgen Müller
Landrat
Vorsitzender
(ab 30.10.2015)

Rüdiger Meier
Bürgermeister
stellv. Vorsitzender

Petra Karmann
Immobilienkauffrau
(ab 30.06.2015)

Andreas Kämmerling
Vorstandssprecher
(ab 30.06.2015)

Wolfgang Koch
Bürgermeister
(ab 30.06.2015)

Wolfgang Rediker
Geschäftsführer

Ulrich Rolfsmeyer
Bürgermeister

Bernd Stute
Bürgermeister a. D.
(bis 01.12.2015)

Ernst-Wilhelm Vortmeyer
Bürgermeister

Klaus-Reinhard Vorndamme
Sparkassendirektor a. D.

E. Vorschlag über die Behandlung des Bilanzverlustes 2015

Der Bilanzverlust 2015 in Höhe von **33.285,19 €** soll entsprechend der Regelungen des Gesellschaftervertrages (§ 12) auf neue Rechnung (Geschäftsjahr 2016) vorgetragen werden.

Bünde, 13. April 2016

Die Geschäftsführung



Petra Eggert-Höfel



Christian Manz



Klaus Rieke

**Jahres-
überschuss
43.798,79€**

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der B & S Gesellschaft für Wohnungsbau, Stadt- und Dorferneuerung mbH, Bünde, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die

Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Düsseldorf, den 15. April 2016

**Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.**

gez. Engbert
Wirtschaftsprüfer

gez. Sonnhoff
Wirtschaftsprüfer

Herausgeber:

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

W www.bauundsiedlungsgenossenschaft.de
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

Bildnachweis:

Fotogen // Meik Schulz // www.fotogen-loehne.de
betriebsintern

Konzeption // Design // Produktion:

OH Design + Medienproduktion // Oliver Helbig // www.oliverhelbig.de

klimateutral gedruckt auf 100 % Recyclingpapier

Auflage: 250 Stück

