

Bauverein
Sprockhövel eG



Jahresabschluss
und Geschäftsbericht

2011



INHALTSVERZEICHNIS

I. Rechtsverhältnisse und Organe S. 1 - 6

1. Grundlagen der GeschäftstätigkeitS. 1
2. AufsichtsratS. 2
3. VorstandS. 3
4. MitgliederversammlungS. 3
5. MitgliederbewegungS. 4
6. Verstorbene MitgliederS. 5
7. Geschäftsguthaben.....S. 6

II. Geschäftsbericht S. 7 - 11

1. HausbewirtschaftungS. 7
2. Instandhaltung und Modernisierung.....S. 9
3. NeubautätigkeitS. 9
4. Betriebliche Organisation.....S.10
5. Wirtschaftliche Lage.....S.10
6. GewinnverteilungS.11

III. Bericht des Aufsichtsrates S.12

IV. Jahresabschluss 2011 S. 13 - 22

1. BilanzS.14
2. Gewinn- und VerlustrechnungS.16
3. AnhangS.17



Bauverein
Sprockhövel eG



DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



ENNEPE-RUHR

I. RECHTSVERHÄLTNISSE UND ORGANE

1. Grundlagen der Geschäftstätigkeit

Die Genossenschaft wurde im Jahre 1910 gegründet und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Essen unter der Nr. 343 eingetragen.

Die zur Zeit gültige Satzung wurde in der Mitgliederversammlung vom 19.06.2008 beschlossen.

Der Geschäftsanteil ist auf EUR 1.050,00 festgesetzt.

Jedes Mitglied ist verpflichtet einen Anteil zu übernehmen.

Haftsumme: 1.050,00 EUR

Pflichteinzahlung: 1.050,00 EUR

**Kündigungsfrist: 1 Jahr zum Schluss
eines Geschäftsjahres**

Das Unternehmen ist eine „Vermietungsgenossenschaft“ nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG.

Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen beteiligen.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen die Voraussetzungen.



2. Aufsichtsrat

Aufsichtsratsmitglieder:	erstmalig gewählt:	Amtszeit bis:
Gerhard Cammann Geschäftsführer Alte Bergstr. 60 45549 Sprockhövel	1990	2014
Dorothea Haselbeck Bankkauffrau i.R. Kreuzstr. 34 45549 Sprockhövel	1997	2012
Uwe Kellner Dipl. Ingenieur Eickersiepen 6a 45549 Sprockhövel	2011	2014
Bettina Muthmann Sparkassenbetriebswirtin Starenweg 3 45549 Sprockhövel	2009	2012
Michael Niggemann Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt Im Osterhöfgen 3 45549 Sprockhövel	2001	2013
Karl-Heinz Tietje Leiter der Rechnungsprüfung der Stadt Sprockhövel Burscheder Weg 7 58135 Hagen	2001	2013

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 24 der Satzung zurzeit aus 6 Mitgliedern.

Vorsitzender ist Herr **Gerhard Cammann**.

Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung für 3 Jahre gewählt. Wiederwahl ist zulässig.

Mit der ordentlichen Mitgliederversammlung 2012 scheiden aus:

1. Dorothea Haselbeck
2. Bettina Muthmann

Der Aufsichtsrat ist dem Vorstand als Organ der Genossenschaft mit selbständigem Aufgabenbereich nebengeordnet. Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch Gesetz und Satzung bestimmt.

3. Vorstand

Zu Vorstandsmitgliedern sind bestellt die Herren

Paul Gerhard Flasdieck Schmiedestr. 41
Bürgermeister a.D. 45549 Sprockhövel
nebenamtlich seit 01.05.1990

Bernd Geldmacher Im Lübbering 2
Sparkassenbetriebswirt i.R. 45549 Sprockhövel
nebenamtlich seit 01.10.2003

Bernhard Heck Peter-Roos-Str. 26
Geschäftsführer 40547 Düsseldorf
hauptamtlich seit 01.01.2000

Der Vorstand leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung. Er hat nach den Bestimmungen zu handeln, die Gesetz und Satzung festlegen.

Bei ihrer Geschäftsführung haben die Vorstandsmitglieder die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters anzuwenden.

Die Genossenschaft wird rechtsverbindlich durch zwei Vorstandsmitglieder vertreten.

4. Mitgliederversammlung

Die ordentliche Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft fand am 28.06.2011 statt.

Der Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2010, der Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit, der vorgelegte Jahresabschluss 2010 und der Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes wurden einstimmig gebilligt.

Aufsichtsrat und Vorstand ist Entlastung erteilt worden.

Der Bericht des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland- Westfalen e.V. über die Prüfung des Geschäftsjahres 2009 wurde in seinen wesentlichen Teilen zur Kenntnis gebracht.

Herr Gerhard Camman wurde als Aufsichtsratsmitglied wiedergewählt und Herr Uwe Kellner wurde neu als Aufsichtsratsmitglied gewählt.

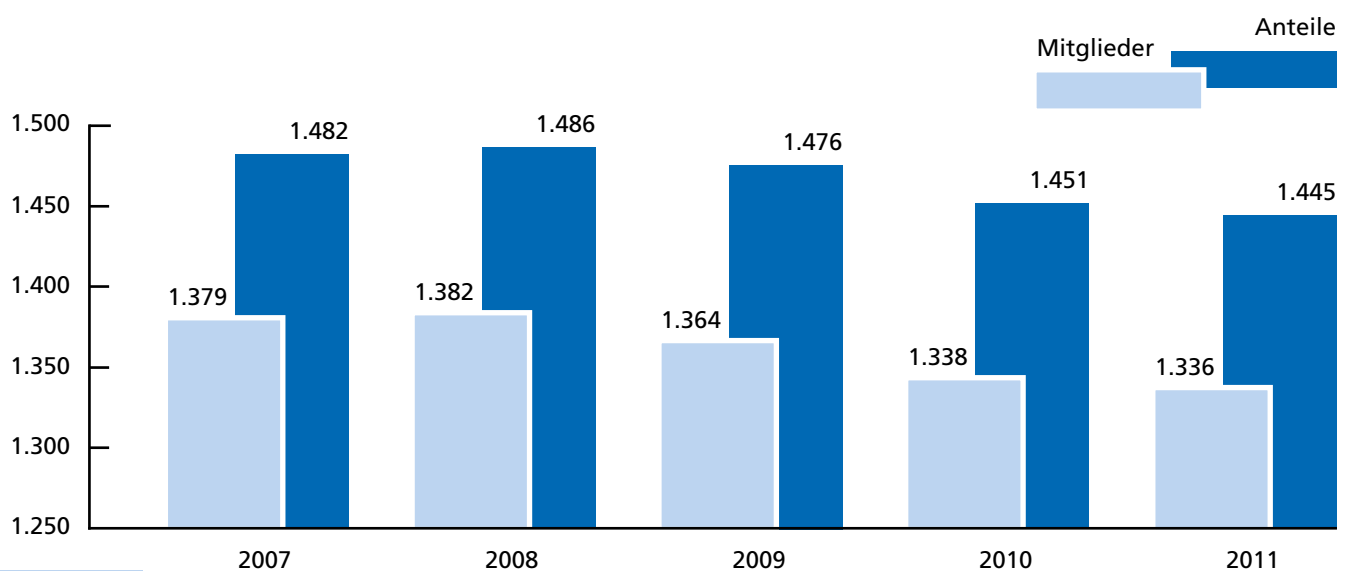


5. Mitgliederbewegung



	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2011	1.338	1.451
Zugang 2011	84	85
Abgang 2011	86	91
Stand 31.12.2011	1.336	1.445

	Mitglieder	Anteile
Kündigung	44	45
Anteilsündigung	–	1
Übertragung	8	8
Tod	27	30
Ausschluss	7	7
Abgänge gesamt	86	91



6. Verstorbene Mitglieder

Es verstarben nachstehende Mitglieder der Genossenschaft, denen wir ein ehrenwertes Gedenken bewahren (soweit uns die Todesmeldungen im Jahr 2011 zugegangen sind):

Bachmann, Ursula

Breme, Otto

Fisseler, Walter

Flohr, Günter

Flügge, Max

Gombsen, Anna

Grimm, Edith

Hegemann, Sigrid

Jensch, Eva

Kann, Heinz

Krause, Erwin

Kroll, Eitel

Leweringhaus, Waltraud

Martin, Erika

Nothnagel, Gisela

Regenfuß, Günter

Rehbock, Klaus

Schulze, Ursula

Schwall, Horst

Stracke, Friedhelm

Tabbert, Friedrich

Vieten, Andrea

Wesel, Agnes

Winter, Manfred

Wunderlich, Agnes

Zabel, Michael



7. Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	EUR	EUR
Stand 01.01.2011		1.505.654,54
Geschäftsguthaben der in früheren Jahren ausgeschiedenen Mitglieder:		-5.250,00
		1.500.404,54
Zugänge 2011		
Einzahlungen, Umbuchungen und Wohnungsbauprämien u.a.		76.620,46
Abgänge 2011		
Geschäftsguthaben der zum 31.12.2011 ausgeschiedenen Mitglieder:		
Kündigung	-48.300,00	
Tod	-15.750,00	
Ausschluss	- 7.350,00	-71.400,00
Geschäftsguthaben der am 31.12.2011 verbleibenden Mitglieder:		1.505.625,00
Abgang 2011		29,54

Das durchschnittliche Guthaben je Mitglied beläuft sich auf ca. EUR 1.126,97.

Der Nennwert der von den Mitgliedern gezeichneten 1.445 Geschäftsanteile beträgt EUR 1.517.250,00, darauf sind EUR 1.505.625,00 (= 99,24 %) eingezahlt.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am 31.12.2011 EUR 1.367,83.

Die Haftsumme ergibt zum 31.12.2011 ein haftendes Kapital von EUR 1.402.800,00 oder 6,61 % der Bilanzsumme.



II. GESCHÄFTSBERICHT

1. Hausbewirtschaftung

Bestandsübersicht:

	Mieteinheiten
Altbauten - bis 20.06.1948	52
Neubauten	977
Mietwohnungen insgesamt	1.029
Gewerbe	1
Garagen	182

Der Wohnungsbestand hat sich durch Zusammenlegung von zwei Wohnungen zu einer Wohnung um eine Wohnung von 1.030 Mieteinheiten auf 1.029 Mieteinheiten vermindert.

Mietwohnungen nach Wohnflächen und Räumen:

qm	Mieteinheiten
bis 39	50
40-49	190
50-59	272
60-69	239
70-79	196
80-99	62
über 100	20
Gesamt	1.029

Räume	Mieteinheiten
1-Raum	12
2-Raum	37
3-Raum	452
4-Raum	458
5-Raum	59
6-Raum	11
Gesamt	1.029

Von den 1.029 Mietwohnungen unterliegen 102 Einheiten den Bedingungen für öffentlich geförderte Wohnungen (= 9,91 %).





Wohnungsvergaben

Im Geschäftsjahr 2011 fanden 77 Mieterwechsel (im Vorjahr 108) statt. Das entspricht einer Fluktuationsrate von 7,5 % (im Vorjahr 10,5 %).

Die freigewordenen Wohnungen gliedern sich wie folgt:

	Altbau	Neubau	Gesamt
1 ½-Zimmer	–	3	3
2 ½-Zimmer	1	34	35
3 ½-Zimmer	1	32	33
4 ½-Zimmer	1	5	6
5 ½-Zimmer	–	–	–
Gesamt	3	74	77

Für das Freiwerden wurden folgende Gründe genannt:

(1)	Übernahme einer anderen Genossenschaftswohnung	12
(2)	Veränderung des Wohnortes aus gesundheitlichen, privaten oder beruflichen Gründen	44
(3)	Sterbefälle	12
(4)	Erwerb von Eigentum	2
(5)	Übernahme eines Wohnplatzes in einem Pflegeheim	5
(6)	Durchsetzung von Räumungsklagen	2
	Gesamt	77

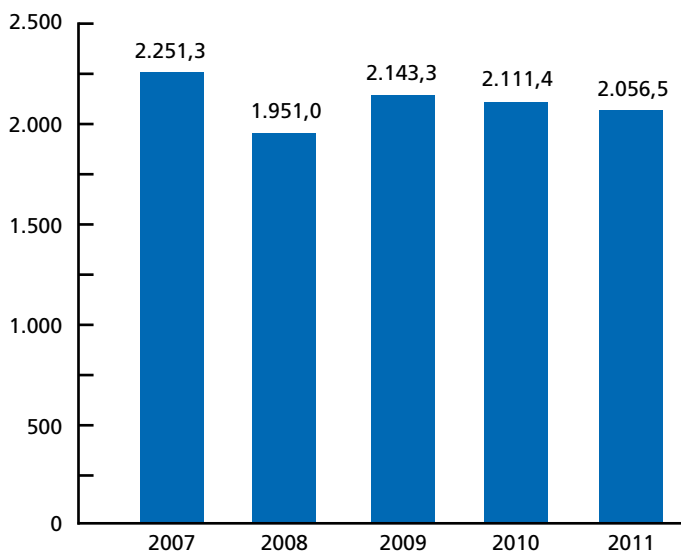


2. Instandhaltung und Modernisierung

Die in 2011 aktivierten Modernisierungskosten in Höhe von T-Euro 468,2 umfassen Balkonanbauten mit Fassadendämmung (T-Euro 430,7), den erstmaligen Einbau von Heizungsanlagen u.a. (T-Euro 19,4) sowie Nachtragskosten für Modernisierungsmaßnahmen aus 2010 (T-Euro 18,1).

Für Instandhaltungskosten (ausschließlich Fremdkosten) hat die Genossenschaft in 2011 T-Euro 1.588,3 investiert.

Für die **Modernisierung und Instandhaltung** wurde in den letzten Jahren aufgewandt (Kosten in T-Euro):



3. Neubautätigkeit

Im Februar 2012 wurden die Häuser Am Holte 2 und 4 (Baujahre 1928) abgebrochen und mit dem Neubau von vier Wohnungen (davon eine Wohnung barrierefrei) und sechs Stellplätzen begonnen. Für die Neubaumaßnahme sind Fremdkosten (einschließlich Abbruchkosten von T-Euro 30) für ca. 300 qm Wohnfläche von insgesamt T-Euro 732 veranschlagt, von denen bis zum Bilanzstichtag 2011 T-Euro 14 aufgewandt waren, so dass noch nach dem Bilanzstichtag 2011 T-Euro 718 aufzuwenden sind. Die Finanzierung der Baumaßnahme ist mit Eigen- (T-Euro 312) und Fremdmitteln (T-Euro 420) vorgesehen.



4. Betriebliche Organisation

Die Geschäftsräume der Genossenschaft befinden sich in dem Haus „Eickersiepen 8a, Sprockhövel“.

Zur Unterstützung des Vorstandes waren 2011 durchschnittlich sechs Angestellte tätig.

Im Berichtsjahr war zur Bewältigung der von der Geschäftsstelle zu erfüllenden Aufgaben der volle Einsatz der Mitarbeiter erforderlich.

Schwerpunkte bildeten die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die laufende Überwachung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes und die Kapitaldisposition.

5. Wirtschaftliche Lage

Ertragslage

Der in 2011 erzielte Jahresüberschuss verteilt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt (Angaben in T-Euro):

	2011	2010
Hausbewirtschaftung	155	303
Betreuungstätigkeit	0	0
Sonstiger Bereich	-33	-66
Ergebnis vor Abzug von Steuern	122	237
Steuern vom Einkommen und Ertrag	2	1
Jahresüberschuss	120	236

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um T-Euro 148 vermindert. Die Instandhaltungskosten (einschließlich Zuführungen zu den Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung und Kanalsanierung in Höhe von T-Euro 185) erhöhten sich um 213 T-Euro und die übrigen Aufwendungen für die Bewirtschaftung des Hausbestandes (Betriebs- und Verwaltungskosten, Zinsaufwendungen sowie die Abschreibungen auf Sachanlagen u.a.) erhöhten sich per Saldo um T-Euro 13 zum Vorjahr. Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung (Sollmieten, Erlösschmälerungen, Umlagenenerträge einschließlich Bestandsveränderungen) haben sich um T-Euro 78 erhöht.

Das negative Ergebnis im sonstigen Bereich von T-Euro 33 ist auf Zinsaufwendungen für die Pensionsrückstellungen (T-Euro 13) sowie auf verrechnete, nicht aktivierte Verwaltungskosten (T-Euro 21) und Nebenkosten der Geldbeschaffung u.a. (T-Euro 9) zurückzuführen. Den Gesamtaufwendungen in Höhe von T-Euro 43 stehen Erträge (Eintrittsgelder, Zinserträge u.a.) von insgesamt T-Euro 10 gegenüber.

Für das Jahr 2012 erwarten wir nach unserem Wirtschaftsplan für die Hausbewirtschaftung einen Gewinn in Höhe von rd. T-Euro 208. Die Ertragslage unserer Genossenschaft wird durch das positive Hausbewirtschaftungsergebnis, das auch in Zukunft gesichert ist, bestimmt.



Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanz zum 31.12.2011 enthält mit T-Euro 20.683 langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere die Grundstücke des Anlagevermögens. Dieses Vermögen wird zum Bilanzstichtag 31.12.2011 überwiegend mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert.

Auch die Investitionen für in Durchführung und Planung befindliche Bau- und Modernisierungsmaßnahmen werden durch Eigenmittel aus dem geldrechnungsmäßigen Überschuss und durch langfristige Fremdmittel finanziert. Die Finanzlage und die Zahlungsbereitschaft sind auch in Zukunft gesichert.

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2011 nicht eingetreten. Insbesondere sind gravierende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, nicht erkennbar.

6. Gewinnverteilung

Es wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2011 in Höhe von EUR 60.016,17 (= 4 % der dividendenberechtigten Guthaben zum 01.01.2011) auszuschütten.

Seit 2009 ist die Genossenschaft verpflichtet, die Abgeltungssteuer in Höhe von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag) auf die Dividende einzubehalten und abzuführen. Den Mitgliedern kann seit 2009 grundsätzlich die volle 4 %-ige Dividende ohne Kapitalertragssteuerabzug (zzgl. Solidaritätszuschlag) nur noch ausgezahlt werden, wenn der Genossenschaft ein Freistellungsauftrag erteilt oder eine NV-Bescheinigung (Nichtveranlagungsbescheinigung zur Einkommensteuer) vorgelegt wird.

Sprockhövel, im Mai 2012

Der Vorstand

Flasdieck

Geldmacher

Heck

III. BERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

Wir haben im laufenden Geschäftsjahr 2011 den Vorstand beratend begleitet und überwacht. Der Vorstand hat uns regelmäßig mündlich über die Entwicklung der Genossenschaft und wesentliche Geschäftsvorgänge unterrichtet.

Der Aufsichtsrat hat die Berichte des Vorstandes in zwei gemeinsamen Sitzungen ausführlich erörtert. Dabei standen die wirtschaftliche Lage, die Entwicklungsperspektiven der Genossenschaft, die Neubautätigkeit sowie die Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit im Vordergrund.

Der Jahresabschluss 2010 wurde unter Einbeziehung der Buchführung vom zuständigen Prüfungsverband ohne Beanstandungen geprüft.

Der Abschlussprüfer hat den Jahresabschluss 2010 und seinen Prüfbericht anlässlich einer Sitzung des Aufsichtsrates ausführlich erläutert.

Dem Vorschlag für die Gewinnverwendung schließen wir uns an.

Abschließend dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und den Mitarbeitern für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

Sprockhövel, im Mai 2012

Der Aufsichtsrat

Gerhard Cammann
(Vorsitzender)



**JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
2011**

- 1. BILANZ**
- 2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**
- 3. ANHANG**

**BAUVEREIN SPROCKHÖVEL EG
EICKERSIEPEN 8 A
45549 SPROCKHÖVEL**

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2011

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		22.149,10	30.723,05
<u>Sachanlagen</u>			
Grundstücke mit Wohnbauten	19.083.097,34		19.403.623,44
Grundstücke mit Geschäfts- u. anderen Bauten	1.257.501,83		1.301.517,94
Betriebs- und Geschäftsausstattung	47.077,87		59.131,67
Bauvorbereitungskosten	12.817,17		–
Geleistete Anzahlungen	7.646,72	20.408.140,93	–
<u>Finanzanlagen</u>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	240.000,00		240.000,00
Andere Finanzanlagen	520,00	240.520,00	520,00
<u>Anlagevermögen insgesamt</u>		20.670.810,03	21.035.516,10
 UMLAUFVERMÖGEN			
<u>Vorräte</u>			
Unfertige Leistungen	178.977,61		155.296,23
Andere Vorräte	8.934,00	187.911,61	9.665,00
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
Forderungen aus Vermietung	18.685,15		23.118,33
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.561,07		5.318,64
Sonstige Vermögensgegenstände	64.683,97	88.930,19	37.363,47
<u>Flüssige Mittel</u>			
Guthaben bei Kreditinstituten		276.405,13	46.444,62
 BILANZSUMME		<u>21.224.056,96</u>	<u>21.312.722,39</u>
 Treuhandvermögen		1.768,77	1.762,28

PASSIVA

	<u>Geschäftsjahr</u>		<u>Vorjahr</u>
	EUR	EUR	EUR
EIGENKAPITAL			
<u>Geschäftsguthaben</u>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	70.350,00		107.777,00
der verbleibenden Mitglieder	1.505.625,00		1.505.654,54
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.050,00	1.577.025,00	670,85
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 1.367,83			(4.209,01)
<u>Ergebnisrücklagen</u>			
Gesetzliche Rücklage	1.496.500,00		1.484.500,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäfts- jahres eingestellt: EUR 12.000,00			(24.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	2.850.871,03		2.828.038,92
davon aus Jahresüberschuss des Geschäfts- jahres eingestellt: EUR 22.832,11			(51.263,04)
Andere Ergebnisrücklagen	7.345.000,00	11.692.371,03	7.320.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäfts- jahres eingestellt: EUR 25.000,00			(100.000,00)
<u>Bilanzgewinn</u>			
Jahresüberschuss	119.848,28		235.947,33
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	59.832,11	60.016,17	175.263,04
<u>Eigenkapital insgesamt</u>		13.329.412,20	13.307.325,60
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	304.933,00		261.101,00
Steuerrückstellungen	162,00		–
Sonstige Rückstellungen	205.560,00	510.655,00	149.970,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.854.056,27		5.044.122,51
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.985.738,73		2.083.808,52
Erhaltene Anzahlungen	213.615,32		191.054,23
Verbindlichkeiten aus Vermietung	72.712,50		52.983,28
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	243.136,90		201.931,12
Sonstige Verbindlichkeiten	14.730,04	7.383.989,76	20.426,13
davon aus Steuern: EUR 5.694,21			(6.265,90)
BILANZSUMME		21.224.056,96	21.312.722,39
Treuhandverbindlichkeiten		1.768,77	1.762,28

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.652.188,90		4.628.980,23
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>1.755,00</u>	4.653.943,90	2.115,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Verminderung)		23.681,38	- 31.198,01
Sonstige betriebliche Erträge		90.473,08	125.571,12
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.708.382,35		2.496.563,13
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-</u>	<u>2.708.382,35</u>	<u>175,92</u>
Rohergebnis		2.059.716,01	2.228.729,29
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	389.310,46		373.636,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>126.866,63</u>	516.177,09	114.363,18
davon für Altersversorgung EUR 46.697,16			(36.576,76)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		857.188,70	838.209,22
Sonstige betriebliche Aufwendungen		127.909,84	140.037,44
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	23,40		23,40
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>1.064,93</u>	1.088,33	117,21
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>306.294,29</u>	<u>314.979,27</u>
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 13.499,00			(12.139,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		253.234,42	447.644,79
Außerordentliche Aufwendungen		-	87.458,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.454,66	1.266,48
Sonstige Steuern		<u>131.931,48</u>	<u>122.972,98</u>
Jahresüberschuss		119.848,28	235.947,33
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		<u>59.832,11</u>	<u>175.263,04</u>
BILANZGEWINN		<u>60.016,17</u>	<u>60.684,29</u>

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2011 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Die Vorjahresbeträge wurden aus dem festgestellten Jahresabschluss 2010 übernommen; sie sind mit den entsprechenden Zahlen des Geschäftsjahres vergleichbar. Das gilt auch für die Untergliederungen von Positionen, für sogenannte Davon-Vermerke und für solche Daten, die anstatt in der Bilanz und GuV-Rechnung entsprechend dem Wahlrecht im Anhang angegeben sind.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das branchenübliche Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Sachanlagen Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu den fortgeführten Anschaffungskosten oder Herstellungskosten bewertet. In die aktivierten Modernisierungskosten und Baukosten sind Kosten für eigene Leistungen nicht einbezogen worden.

Abschreibung Die abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens wurden – wie in den Vorjahren – planmäßig (§ 253 Abs. 3 HGB) wie folgt abgeschrieben:

Wohnbauten, Geschäfts- und andere Bauten

nach der Restnutzungsdaueremethode

- a) bei Altbauten: (50 Jahre ab 1948) sind voll abgeschrieben,
- b) bei Neubauten: auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 67 Jahren. Ausnahme bilden die Verwaltungseinheiten 222 und 223, bei denen wegen des Ausbaues der Dachgeschosse die Gesamtnutzungsdauer auf 77 Jahre erhöht wurde.
- c) beim Bürogebäude: 2 % der Baukosten
- d) sonstige Einheiten: Garagen 5 % der Baukosten, Außenanlagen und Carports 10 % der Kosten

Betriebs- und Geschäftsausstattung, Immaterielle Vermögensgegenstände

nach der linearen Abschreibungsmethode bei Abschreibungssätzen von 6,67 % bis 20 %; GWG mit Anschaffungskosten bis 150,00 Euro wurden mit 100 % und mit Anschaffungskosten über 150,00 Euro bis 1.000,00 Euro wurden mit 20 % als Pool abgeschrieben.

Bauvorbereitungskosten und Geleistete Anzahlungen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Die **Finanzanlagen** wurden zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Bei den **Unfertigen Leistungen** wurden die noch nicht abgerechneten Heizkosten ohne Umlageausfallwagnis ausgewiesen. Die **Vorräte** wurden zu den Anschaffungskosten der jeweils letzten Lieferung bewertet.

Mit Ausnahme von Forderungen gegenüber dem Finanzamt aus Körperschaftsteuerguthaben, die mit einem Zinssatz von 5,5 % abgezinst wurden, sind die übrigen **Forderungen** zu Nominalwerten bewertet. Ausfallrisiken wurde durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten und für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten (Passivierungspflicht) nachgeholt werden, gebildet. Pensionsrückstellungen wurden nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Rechnungszinssatz von 5,14 % sowie ein Gehalts- und Rententrend von 1,5 % bzw. 1,0 % zugrunde gelegt.

Rückstellungen und Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Als **Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten** wurden unter der Bilanz Mietkautionen vermerkt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Heizkosten mit EUR 178.977,61 enthalten.
2. Die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält keine Forderungen, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
3. Die Position „Sonstige Rückstellungen“ enthält Rückstellungen für:

	EUR
Unterlassene Instandhaltung (1-3 Monate) für Wohnungsmodernisierungen	130.000,00
Kanalsanierung	55.000,00
Prüfungskosten	13.500,00
Personalaufwendungen	3.960,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	3.100,00
	205.560,00

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

	<u>Geschäftsjahr</u>		<u>Vorjahr</u>	
	insgesamt	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	insgesamt	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr
	EUR	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung*	18.685,15	2.810,97	23.118,33	3.057,42
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.561,07	–	5.318,64	–
Sonstige Vermögensgegenstände	64.683,97	9.614,20	37.363,47	11.274,20
Gesamtbetrag	88.930,19	12.425,17	65.800,44	14.331,62

* Bei den Forderungen aus Vermietung besteht eine Pauschalwertberichtigung von EUR 2.000,00 (Vorjahr EUR 2.000,00) und Einzelwertberichtigungen von EUR 2.002,94 (Vorjahr EUR 2.002,94).

5. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

6. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				Art der Sicherung*
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	4.854.056,27 5.044.122,51	225.129,79 221.264,70	1.297.064,68 828.308,09	3.331.861,80 3.994.549,72	4.854.056,27 5.044.122,51	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	1.985.738,73 2.083.808,52	197.063,33 125.011,17	1.563.511,49 437.383,80	225.163,91 1.521.413,55	1.985.738,73 2.083.808,52	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	213.615,32 191.054,23	213.615,32 191.054,23	– –	– –	– –	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	72.712,50 52.983,28	72.712,50 52.983,28	– –	– –	– –	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	243.136,90 201.931,12	243.136,90 201.931,12	– –	– –	– –	
Sonstige Verbindlichkeiten	14.730,04 20.426,13	9.800,47 16.810,63	4.929,57 3.615,50	– –	– –	
Gesamtbetrag	7.383.989,76 7.594.325,79	961.458,31 809.055,13	2.865.505,74 1.269.307,39	3.557.025,71 5.515.963,27	6.839.795,00 7.127.931,03	GPR GPR

*GPR=Grundpfandrechte

Fettdruck = Geschäftsjahr

7. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Abschreibungen kumulierte EUR	Buchwert 31.12.2011 EUR	Abschreibung 2011 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	42.869,76	–	–	–	20.720,66	22.149,10	8.573,95
<u>Sachanlagen</u>							
Grundstücke mit Wohnbauten	34.039.388,65	468.198,46	–	–	15.424.489,77	19.083.097,34	788.724,56
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.040.291,91	–	–	–	782.790,08	1.257.501,83	44.016,11
Betriebs-und Geschäfts- ausstattung	194.017,28	3.820,28	–	–	150.759,69	47.077,87	15.874,08
Bauvorbereitungskosten	–	12.817,17	–	–	–	12.817,17	–
Geleistete Anzahlungen	–	7.646,72	–	–	–	7.646,72	–
	36.273.697,84	492.482,63	–	–	16.358.039,54	20.408.140,93	848.614,75
<u>Finanzanlagen</u>							
Anteile an verbundenen Unternehmen	600.000,00	–	–	–	360.000,00	240.000,00	–
Andere Finanzanlagen	520,00	–	–	–	–	520,00	–
	600.520,00	–	–	–	360.000,00	240.520,00	–
Anlagevermögen insgesamt	36.917.087,60	492.482,63	–	–	16.738.760,20	20.670.810,03	857.188,70

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr erhöht um

T-EUR + 23

Die Erhöhung resultiert aus:

a) Anhebung der Mieten durch Modernisierung u.a.

T-EUR + 53

b) Verminderung der Umlagenerträge

T-EUR - 55

T-EUR - 2

c) Verminderung der Erlösschmälerungen

T-EUR + 25

Erhöhung der Umsatzerlöse

T-EUR + 23

D. Sonstige Angaben

1. Die Genossenschaft ist mit einer Stammeinlage von EUR 600.000,00 alleinige Gesellschafterin der W-B-S Wohnbau-GmbH Sprockhövel, Eickersiepen 8a, 45549 Sprockhövel. Das Eigenkapital wird per 31.12.2010 mit EUR 238.868,09 ausgewiesen. Das Geschäftsjahr 2010 schloss mit einem Jahresfehlbetrag von EUR 9.027,98 (Vorjahr: EUR 14.940,51). Der Buchwert der Anteile beträgt nach außerplanmäßigen Abschreibungen in 2006 in Höhe von EUR 310.000,00 und in 2009 in Höhe von EUR 50.000,00 am 31.12.2011 EUR 240.000,00.

2. Die Genossenschaft besitzt keine weiteren Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	3	1
Technische Mitarbeiter	2	–
	<u>5</u>	<u>1</u>

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2011 eine Auszubildende und zwei Reinigungskräfte beschäftigt.

4. Mitgliederbewegung	Anfang	2011	1.338
	Zugang	2011	84
	Abgang	2011	86
	Ende	2011	1.336

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr vermindert um 29,54 EUR

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 2.100,00 EUR

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf. 1.402.800,00 EUR

5. Am Bilanzstichtag bestanden Verbindlichkeiten gegenüber einem Mitglied des Vorstandes in Höhe von EUR 110,71 und gegenüber drei Mitgliedern des Aufsichtsrates in Höhe von EUR 58,34.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

7. Mitglieder des Vorstandes

Paul Gerhard Flasdieck
Bernd Geldmacher
Bernhard Heck

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Gerhard Cammann (Vorsitzender)
Erich Dörksen - bis 28.06.2011 -
Dorothea Haselbeck
Uwe Kellner - ab 28.06.2011 -
Bettina Muthmann
Michael Niggemann
Karl-Heinz Tietje

9. Gewinnverteilung

Zahlung einer Dividende von 4 % auf die
dividendenberechtigten Geschäftsguthaben vom 01.01.2011 60.016,17 EUR

Sprockhövel, im Mai 2012

Der Vorstand

Flasdieck

Geldmacher

Heck





Bauverein
Sprockhövel eG

Eickersiepen 8a
45549 Sprockhövel

www.bauverein-sprockhoevel.de