

Bauverein
Sprockhövel eG



Jahresabschluss
und Geschäftsbericht

2012



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

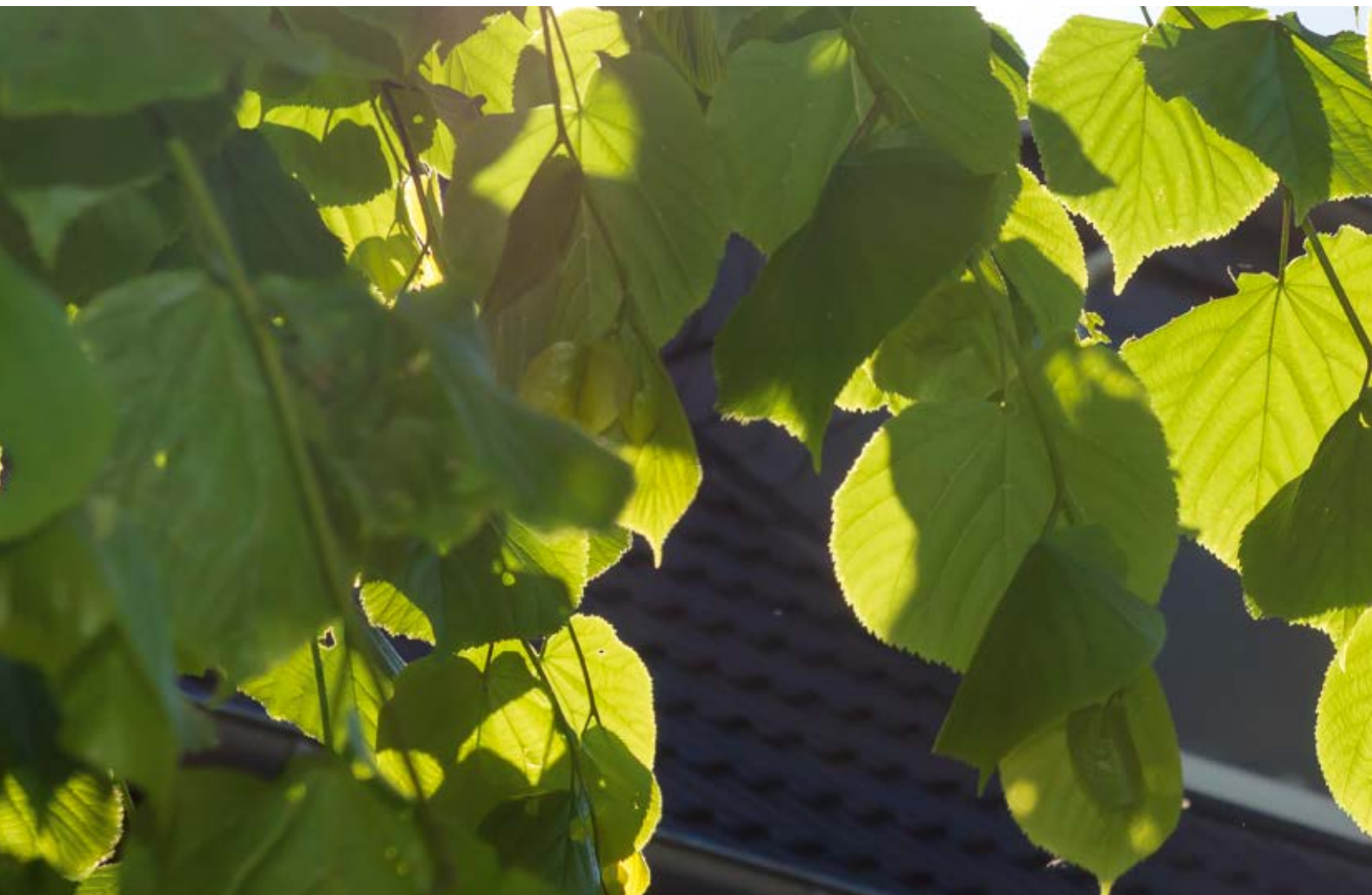
III. Bericht des Aufsichtsrates S.12

IV. Jahresabschluss 2012 S. 13 - 22

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



Bauverein
Sprockhövel eG



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
Erich Dörksen Industriekaufmann Im Lübbering 10 45549 Sprockhövel	2005	2015
Dorothea Haselbeck Bankkauffrau i.R. Kreuzstr. 34 45549 Sprockhövel	1997	2015
Uwe Kellner Dipl. Ingenieur Eickersiepen 6a 45549 Sprockhövel	2011	2014
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 2013 scheiden aus:

1. Michael Niggemann
2. Karl-Heinz Tietje

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

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 28.06.2012 statt.

Der Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2011, der Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit, der vorgelegte Jahresabschluss 2011 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 2010 wurde in seinen wesentlichen Teilen zur Kenntnis gebracht.

Frau Dorothea Haselbeck wurde als Aufsichtsratsmitglied wiedergewählt und Herr Erich Dörksen wurde neu als Aufsichtsratsmitglied gewählt.

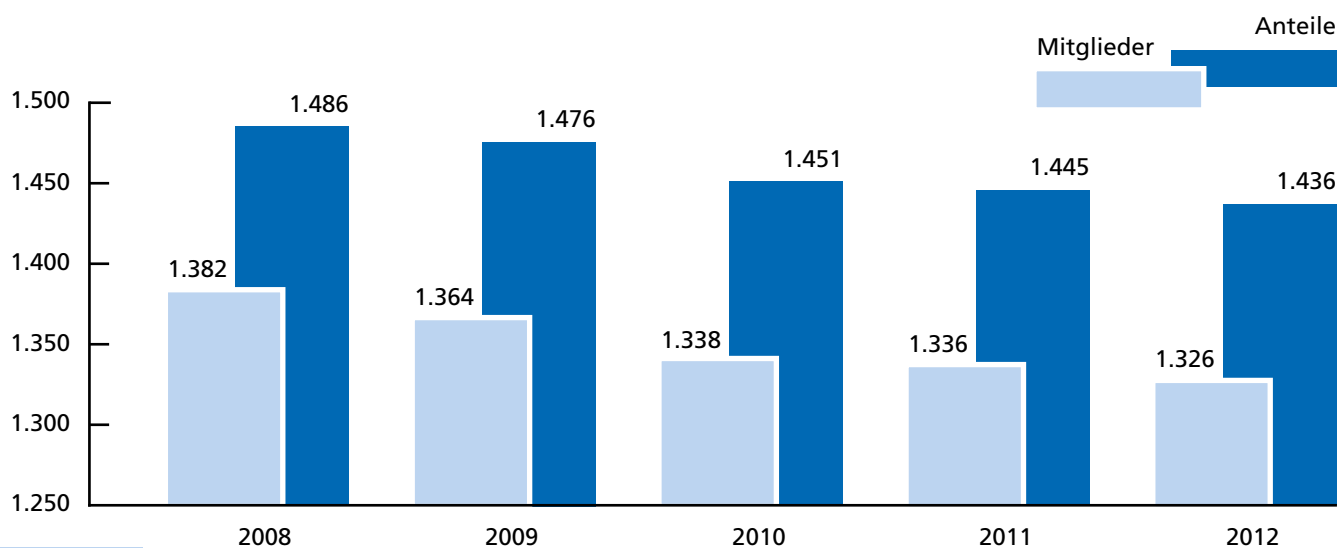


5. Mitgliederbewegung



	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2012	1.336	1.445
Zugang 2012	89	94
Abgang 2012	99	103
Stand 31.12.2012	1.326	1.436

	Mitglieder	Anteile
Kündigung	56	58
Anteilskündigung	–	–
Übertragung	9	9
Teilübertragung	–	2
Tod im Geschäftsjahr	16	16
Tod, Fortsetzen Mitgliedschaft	6	6
Tod früherer Jahre	3	3
Ausschluss	9	9
Abgänge gesamt	99	103



6. Verstorbene Mitglieder

Es verstarben nachstehende Mitglieder der Genossenschaft, denen wir ein ehrenwertes Gedenken bewahren (soweit uns die Todesmeldungen im Jahr 2012 zugegangen sind):

Basta, Carlo

Becker, Isolde

Burbulla, Erna

Faust, Margarete

Grans, Doris Karoline

Jaroszek, Hubert

Kaiser, Helmuth

Leiste, Gilda

Mättner, Irmgard

Meier, Hedwig

Nickel, Ingrid

Nippus, Gerd Dieter

Otto, Heinrich

Pucci, Giacomo

Riedel, Heinrich Otto

Sasse, Margarete

Schaub, Werner

Schmalenberg, Margarete

Schürmann, Ingrid

Stahl, Erika

Tüttemann, Berthold D.

Vogel, Rudolf

Weiß, Joachim

Wenderoth, Aloysia

Wilhelm, Emma



7. Geschäftsguthaben

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

	EUR	EUR
Stand 01.01.2012		1.505.625,00
Geschäftsguthaben der in früheren Jahren ausgeschiedenen Mitglieder:		-3.150,00
		1.502.475,00
Zugänge 2012		
Einzahlungen, Umbuchungen und Wohnungsbauprämien u.a.		82.906,39
Abgänge 2012		
Geschäftsguthaben der zum 31.12.2012 ausgeschiedenen Mitglieder:		
Kündigung	-59.650,53	
Tod	-16.800,00	
Ausschluss	- 8.400,00	-84.850,53
Geschäftsguthaben der am 31.12.2012 verbleibenden Mitglieder:		1.500.530,86
Abgang 2012		5.094,14

Das durchschnittliche Guthaben je Mitglied beläuft sich auf ca. EUR 1.131,62.

Der Nennwert der von den Mitgliedern gezeichneten 1.436 Geschäftsanteile beträgt EUR 1.507.800,00, darauf sind EUR 1.500.530,86 (= 99,52 %) eingezahlt.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am 31.12.2012 EUR 1.794,14.

Die Haftsumme ergibt zum 31.12.2012 ein haftendes Kapital von EUR 1.392.300,00 oder 6,44 % der Bilanzsumme.



II. GESCHÄFTSBERICHT

1. Hausbewirtschaftung

Bestandsübersicht:

	Mieteinheiten
Altbauten - bis 20.06.1948	47
Neubauten	982
Mietwohnungen insgesamt	1.029
Gewerbe	1
Garagen	182

Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Dem Abbruch von 2 Häusern mit 5 Wohnungen stehen der Ankauf einer Wohnung und der Neubezug eines Hauses mit 4 Wohnungen gegenüber.

Mietwohnungen nach Wohnflächen und Räumen:

qm	Mieteinheiten
bis 39	50
40-49	190
50-59	271
60-69	239
70-79	196
80-99	63
über 100	20
Gesamt	1.029

Räume	Mieteinheiten
1-Raum	13
2-Raum	37
3-Raum	452
4-Raum	457
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 2012 fanden 104 Mieterwechsel (im Vorjahr 77) statt. Das entspricht einer Fluktuationsrate von 10,1 % (im Vorjahr 7,5 %).

Die freigewordenen Wohnungen gliedern sich wie folgt:

	Altbau	Neubau	Gesamt
1 ½-Zimmer	–	2	2
2 ½-Zimmer	3	50	53
3 ½-Zimmer	4	40	44
4 ½-Zimmer	–	5	5
5 ½-Zimmer	–	–	–
Gesamt	7	97	104

Für das Freiwerden wurden folgende Gründe genannt:

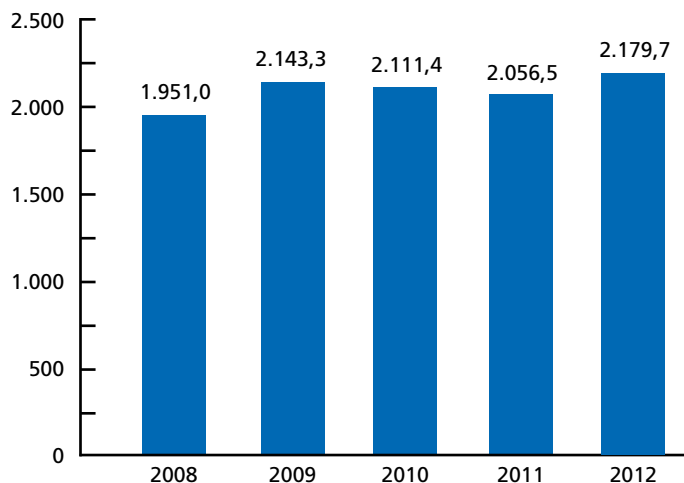
(1)	Übernahme einer anderen Genossenschaftswohnung	22
(2)	Veränderung des Wohnortes aus gesundheitlichen, privaten oder beruflichen Gründen	59
(3)	Sterbefälle	14
(4)	Erwerb von Eigentum	–
(5)	Übernahme eines Wohnplatzes in einem Pflegeheim	7
(6)	Durchsetzung von Räumungsklagen	2
	Gesamt	104

2. Instandhaltung und Modernisierung

Die in 2012 aktivierten Modernisierungskosten in Höhe von T-Euro 626,3 umfassen Balkonanbauten mit Fassadendämmung (T-Euro 589,4), den erstmaligen Einbau von Heizungsanlagen u.a. (T-Euro 34,9) sowie Kosten für SAT-Anlagen (T-Euro 2,0).

Für Instandhaltungskosten (ausschließlich Fremdkosten) hat die Genossenschaft in 2012 T-Euro 1.553,4 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 4 Wohnungen (davon 1 Wohnung barrierefrei) und 6 Stellplätzen begonnen. Die Wohnungen waren Ende 2012 bezugsfertig erstellt. Für die Neubaumaßnahme sind Fremdkosten (einschließlich Abbruchkosten von T-Euro 41) für ca. 300 qm Wohnfläche von insgesamt T-Euro 824 veranschlagt, von denen bis zum Bilanzstichtag 2012 T-Euro 762 aufgewandt waren, so dass noch nach dem Bilanzstichtag 2012 T-Euro 62 aufzuwenden sind. Die Finanzierung der Baumaßnahme ist mit Eigen- (T-Euro 404) und Fremdmitteln (T-Euro 420) vorgesehen.

Des Weiteren plant die Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2013 den Neubau von 5 Wohnungen (davon 1 Wohnung barrierefrei) und 8 Stellplätzen auf dem Grundstück Am Holte 6 und 8. Die leerstehenden Altgebäude werden im Frühjahr 2013 abgebrochen. Für die Neubaumaßnahme sind Fremdkosten (einschließlich Abbruchkosten von T-Euro 41) für ca. 293 qm Wohnfläche von insgesamt T-Euro 824 veranschlagt. Die Finanzierung der Baumaßnahme ist mit Eigen- (T-Euro 349) und Fremdmitteln (T-Euro 475) vorgesehen.



4. Betriebliche Organisation

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

Zur Unterstützung des Vorstandes waren 2012 durchschnittlich sechs Angestellte tätig.

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

5. Wirtschaftliche Lage

Ertragslage

Der in 2012 erzielte Jahresüberschuss verteilt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt (Angaben in T-Euro):

	2012	2011
Hausbewirtschaftung	214	155
Betreuungstätigkeit	–	–
Sonstiger Bereich	-73	-33
Ergebnis vor Abzug von Steuern	141	122
Steuern vom Einkommen und Ertrag	–	–
Jahresüberschuss	141	120

Das **Ergebnis der Hausbewirtschaftung** hat sich gegenüber dem Vorjahr um T-Euro 59 erhöht. Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung (Sollmieten, Erlösschmälerungen, Umlagenenerträge einschließlich Bestandsveränderungen) erhöhten sich um T-Euro 58 gegenüber dem Vorjahr. Die Instandhaltungskosten (einschließlich Zuführungen zu den Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung und Kanalsanierung in Höhe von T-Euro 219) verminderten sich um T-Euro 25 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 24 zum Vorjahr.

Das **negative Ergebnis im sonstigen Bereich** von T-Euro 73 ist auf Abbruchkosten für Altgebäude Am Holte 2/4 (T-Euro 41), Zinsaufwendungen für die Pensionsrückstellungen (T-Euro 16) sowie auf verrechnete, nicht aktivierte Verwaltungskosten (T-Euro 35) und Nebenkosten der Geldbeschaffung u.a. (T-Euro 1) zurückzuführen. Den Gesamtaufwendungen in Höhe von T-Euro 93 stehen Erträge (Erträge aus Anlageabgängen, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Eintrittsgelder u. a.) von insgesamt T-Euro 20 gegenüber.

Für das Jahr 2013 erwarten wir nach unserem Wirtschaftsplan für die Hausbewirtschaftung einen Gewinn in Höhe von rund T-Euro 241. Die Ertragslage unserer Genossenschaft wird durch das positive Hausbewirtschaftungsergebnis, das auch in Zukunft gesichert ist, bestimmt.



Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanz zum 31.12.2012 enthält mit T-Euro 21.197 langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere die Grundstücke des Anlagevermögens. Dieses Vermögen wird zum Bilanzstichtag 31.12.2012 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 2012 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 2012 in Höhe von EUR 60.099,00 (= 4 % der dividendenberechtigten Guthaben zum 01.01.2012) 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 2013

Der Vorstand

Geldmacher

Heck

III. BERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2012

Wir haben im laufenden Geschäftsjahr 2012 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 drei gemeinsamen Sitzungen ausführlich erörtert. Dabei standen die wirtschaftliche Lage, die Entwicklungsperspektiven der Genossenschaft, die Neubautätigkeit sowie die Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit im Vordergrund.

Der Jahresabschluss 2011 wurde unter Einbeziehung der Buchführung vom zuständigen Prüfungsverband ohne Beanstandungen geprüft.

Der Abschlussprüfer hat den Jahresabschluss 2011 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 2013

Der Aufsichtsrat

Gerhard Cammann
(Vorsitzender)



**JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
2012**

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

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

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2012

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		13.575,15	22.149,10
<u>Sachanlagen</u>			
Grundstücke mit Wohnbauten	19.683.405,13		19.083.097,34
Grundstücke mit Geschäfts- u. anderen Bauten	1.217.575,42		1.257.501,83
Betriebs- und Geschäftsausstattung	31.332,60		47.077,87
Bauvorbereitungskosten	–		12.817,17
Geleistete Anzahlungen	–	20.932.313,15	7.646,72
<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>		21.186.408,30	20.670.810,03
UMLAUFVERMÖGEN			
<u>Vorräte</u>			
Unfertige Leistungen	179.978,84		178.977,61
Andere Vorräte	20.560,00	200.538,84	8.934,00
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
Forderungen aus Vermietung	20.232,45		18.685,15
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.195,61		5.561,07
Sonstige Vermögensgegenstände	36.514,00	57.942,06	64.683,97
<u>Flüssige Mittel</u>			
Guthaben bei Kreditinstituten		156.983,54	276.405,13
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.560,31	–
BILANZSUMME		21.603.433,05	21.224.056,96
Treuhandvermögen		1.774,21	1.768,77

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
EIGENKAPITAL			
<u>Geschäftsguthaben</u>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	84.850,53		70.350,00
der verbleibenden Mitglieder	1.500.530,86		1.505.625,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	–	1.585.381,39	1.050,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 1.794,14			(1.367,83)
<u>Ergebnisrücklagen</u>			
Gesetzliche Rücklage	1.511.000,00		1.496.500,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäfts- jahres eingestellt: EUR 14.500,00			(12.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	2.886.672,10		2.850.871,03
davon aus Jahresüberschuss des Geschäfts- jahres eingestellt: EUR 35.801,07			(22.832,11)
Andere Ergebnisrücklagen	7.375.000,00	11.772.672,10	7.345.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäfts- jahres eingestellt: EUR 30.000,00			(25.000,00)
<u>Bilanzgewinn</u>			
Jahresüberschuss	140.400,07		119.848,28
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	80.301,07	60.099,00	59.832,11
<u>Eigenkapital insgesamt</u>		13.418.152,49	13.329.412,20
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	344.418,00		304.933,00
Steuerrückstellungen	–		162,00
Sonstige Rückstellungen	293.960,00	638.378,00	205.560,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.174.849,61		4.854.056,27
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.776.430,90		1.985.738,73
Erhaltene Anzahlungen	201.167,61		213.615,32
Verbindlichkeiten aus Vermietung	83.062,22		72.712,50
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	290.189,22		243.136,90
Sonstige Verbindlichkeiten	21.203,00	7.546.902,56	14.730,04
davon aus Steuern: EUR 6.107,71			(5.694,21)
BILANZSUMME		21.603.433,05	21.224.056,96
Treuhandverbindlichkeiten		1.774,21	1.768,77

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.735.426,35		4.652.188,90
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>1.538,41</u>	4.736.964,76	1.755,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.001,23	23.681,38
Sonstige betriebliche Erträge		86.189,73	90.473,08
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.695.217,63</u>	<u>2.708.382,35</u>
Rohergebnis		2.128.938,09	2.059.716,01
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	390.406,90		389.310,46
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>124.871,51</u>	515.278,41	126.866,63
davon für Altersversorgung EUR 41.531,21			(46.697,16)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		872.056,35	857.188,70
Sonstige betriebliche Aufwendungen		161.884,98	127.909,84
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	23,40		23,40
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>273,99</u>	297,39	1.064,93
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>304.234,97</u>	<u>306.294,29</u>
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 15.674,00			(13.499,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		275.780,77	253.234,42
Steuern vom Einkommen und Ertrag (in 2012: Erstattung)		+ 4,68	1.454,66
Sonstige Steuern		<u>135.385,38</u>	<u>131.931,48</u>
Jahresüberschuss		140.400,07	119.848,28
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>80.301,07</u>	<u>59.832,11</u>
BILANZGEWINN		<u><u>60.099,00</u></u>	<u><u>60.016,17</u></u>

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2012 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 2011 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 Restnutzungsdauermethode

- 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.

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 5,04 % 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 179.978,84 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
Kanalsanierung	140.000,00
Unterlassene Instandhaltung (1-3 Monate) für Wohnungsmodernisierungen	134.000,00
Prüfungskosten	13.500,00
Personalaufwendungen	3.360,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	3.100,00
	293.960,00

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

	<u>Geschäftsjahr</u>		<u>Vorjahr</u>	
	insgesamt EUR	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr EUR	insgesamt EUR	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr EUR
Forderungen aus Vermietung*	20.232,45	3.295,70	18.685,15	2.810,97
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.195,61	–	5.561,07	–
Sonstige Vermögensgegenstände	36.514,00	7.874,20	64.683,97	9.614,20
Gesamtbetrag	57.942,06	11.169,90	88.930,19	12.425,17

* Bei den Forderungen aus Vermietung besteht eine Pauschalwertberichtigung von EUR 2.000,00 (Vorjahr EUR 2.000,00) und Einzelwertberichtigungen von EUR 1.252,94 (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*
	EUR	EUR	Restlaufzeit		gesichert	
			unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	5.174.849,61	262.200,34	1.450.829,57	3.461.819,70	5.174.849,61	GPR
	4.854.056,27	225.129,79	1.297.064,68	3.331.861,80	4.854.056,27	GPR
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	1.776.430,90	97.912,59	1.524.092,30	154.426,01	1.776.430,90	GPR
	1.985.738,73	197.063,33	1.563.511,49	225.163,91	1.985.738,73	GPR
Erhaltene Anzahlungen	201.167,61	201.167,61	-	-	-	-
	213.615,32	213.615,32	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	83.062,22	83.062,22	-	-	-	-
	72.712,50	72.712,50	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	290.189,22	290.189,22	-	-	-	-
	243.136,90	243.136,90	-	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	21.203,00	15.906,29	5.296,71	-	-	-
	14.730,04	9.800,47	4.929,57	-	-	-
Gesamtbetrag	7.546.902,56	950.438,27	2.980.218,58	3.616.245,71	6.951.280,51	GPR
	7.383.989,76	961.458,31	2.865.505,74	3.557.025,71	6.839.795,00	GPR

*GPR=Grundpfandrechte

Fettdruck = Geschäftsjahr

7. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Abschreibungen kumulierte EUR	Buchwert 31.12.2012 EUR	Abschreibung 2012 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	42.869,76	-	-	-	29.294,61	13.575,15	8.573,95
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	34.507.587,11	1.389.477,10	69.637,25	20.463,89	16.164.485,72	19.683.405,13	807.810,72
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.040.291,91	-	-	-	822.716,49	1.217.575,42	39.926,41
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	197.837,56	-	-	-	166.504,96	31.332,60	15.745,27
Bauvorbereitungskosten	12.817,17	-	-	- 12.817,17	-	-	-
Geleistete Anzahlungen	7.646,72	-	-	- 7.646,72	-	-	-
	36.766.180,47	1.389.477,10	69.637,25	20.463,89 - 20.463,89	17.153.707,17	20.932.313,15	863.482,40
Finanzanlagen							
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	37.409.570,23	1.389.477,10	69.637,25	20.463,89 - 20.463,89	17.543.001,78	21.186.408,30	872.056,35

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

T-EUR + 83

Die Erhöhung resultiert aus:

a) Anhebung der Mieten durch Modernisierung u.a.

T-EUR + 97

b) Erhöhung der Umlagenerträge

T-EUR + 24

T-EUR + 121

c) Erhöhung der Erlösschmälerungen

T-EUR - 38

Erhöhung der Umsatzerlöse

T-EUR + 83

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 31.12.2011 mit EUR 236.911,76 ausgewiesen. Das Geschäftsjahr 2011 schloss mit einem Jahresfehlbetrag von EUR 1.956,33 (Vorjahr: EUR 9.027,98). 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	–
	<hr/> 5	<hr/> 1

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2012 eine Auszubildende und zwei Reinigungskräfte beschäftigt.

4. Mitgliederbewegung	Anfang	2012	1.336
	Zugang	2012	89
	Abgang	2012	99
	Ende	2012	1.326

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr vermindert um 5.094,14 EUR

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 10.500,00 EUR

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf. 1.392.300,00 EUR

5. Am Bilanzstichtag bestanden Verbindlichkeiten gegenüber einem Mitglied des Vorstandes in Höhe von EUR 114,02 und gegenüber zwei Mitgliedern des Aufsichtsrates in Höhe von EUR 119,87. Des Weiteren bestand eine Forderung gegenüber einem Mitglied des Aufsichtsrates in Höhe von EUR 78,85.

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 - bis 25.09.2012 -
Bernd Geldmacher
Bernhard Heck

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Gerhard Cammann (Vorsitzender)
Erich Dörksen - ab 28.06.2012 -
Dorothea Haselbeck
Uwe Kellner
Bettina Muthmann - bis 28.06.2012 -
Michael Niggemann
Karl-Heinz Tietje

9. Gewinnverteilung

Zahlung einer Dividende von 4 % auf die
dividendenberechtigten Geschäftsguthaben vom 01.01.2012 60.099,00 EUR

Sprockhövel, im Mai 2013

Der Vorstand

Geldmacher

Heck





Bauverein
Sprockhövel eG

Eickersiepen 8a
45549 Sprockhövel

www.bauverein-sprockhoevel.de