

Bauverein  
Sprockhövel eG



Jahresabschluss  
und Geschäftsbericht

**2014**



# INHALTSVERZEICHNIS

## I. Rechtsverhältnisse und Organe S. 1 - 6

---

1. Grundlagen der Geschäftstätigkeit .....S. 1
2. Aufsichtsrat .....S. 2
3. Vorstand .....S. 3
4. Mitgliederversammlung .....S. 3
5. Mitgliederbewegung .....S. 4
6. Verstorbene Mitglieder .....S. 5
7. Geschäftsguthaben.....S. 6

## II. Geschäftsbericht S. 7 - 11

---

1. Hausbewirtschaftung .....S. 7
2. Instandhaltung und Modernisierung.....S. 9
3. Neubautätigkeit .....S. 9
4. Betriebliche Organisation.....S.10
5. Wirtschaftliche Lage.....S.10
6. Gewinnverteilung .....S.11

## III. Bericht des Aufsichtsrates S.12

---

## IV. Jahresabschluss 2014 S. 13 - 22

---

1. Bilanz .....S.14
2. Gewinn- und Verlustrechnung .....S.16
3. Anhang .....S.17



*Vorstand und Mitarbeiter/-innen im April 2015*

*(v.l.n.r.): Thomas Bartoniczek, Silke Schmitz, Gabriele Schüler-Kentler, Iris Wolf, Christiane Wiegemann, Heike Eggers, Bernhard Heck, Bernd Geldmacher, Guido Haarmann*

## 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:
<b>Gerhard Cammann</b> Geschäftsführer Alte Bergstr. 60 45549 Sprockhövel	1990	2017
<b>Erich Dörksen</b> Industriekaufmann Im Lübbering 10 45549 Sprockhövel	2005	2015
<b>Dorothea Haselbeck</b> Bankkauffrau i.R. Kreuzstr. 34 45549 Sprockhövel	1997	2015
<b>Uwe Kellner</b> Dipl. Ingenieur Am Holte 10 45549 Sprockhövel	2011	2017
<b>Michael Niggemann</b> Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt Im Osterhöfgen 3 45549 Sprockhövel	2001	2016
<b>Karl-Heinz Tietje</b> Leiter der Rechnungsprüfung der Stadt Sprockhövel Burscheder Weg 7 58135 Hagen	2001	2016

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 2015 scheiden aus:**

1. Erich Dörksen
2. Dorothea Haselbeck

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 25.06.2014 statt.

Der Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2013, der Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit, der vorgelegte Jahresabschluss 2013 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 2012 wurde in seinen wesentlichen Teilen zur Kenntnis gebracht.

Herr Gerhard Cammann und Herr Uwe Kellner wurden als Aufsichtsratsmitglieder wiedergewählt.

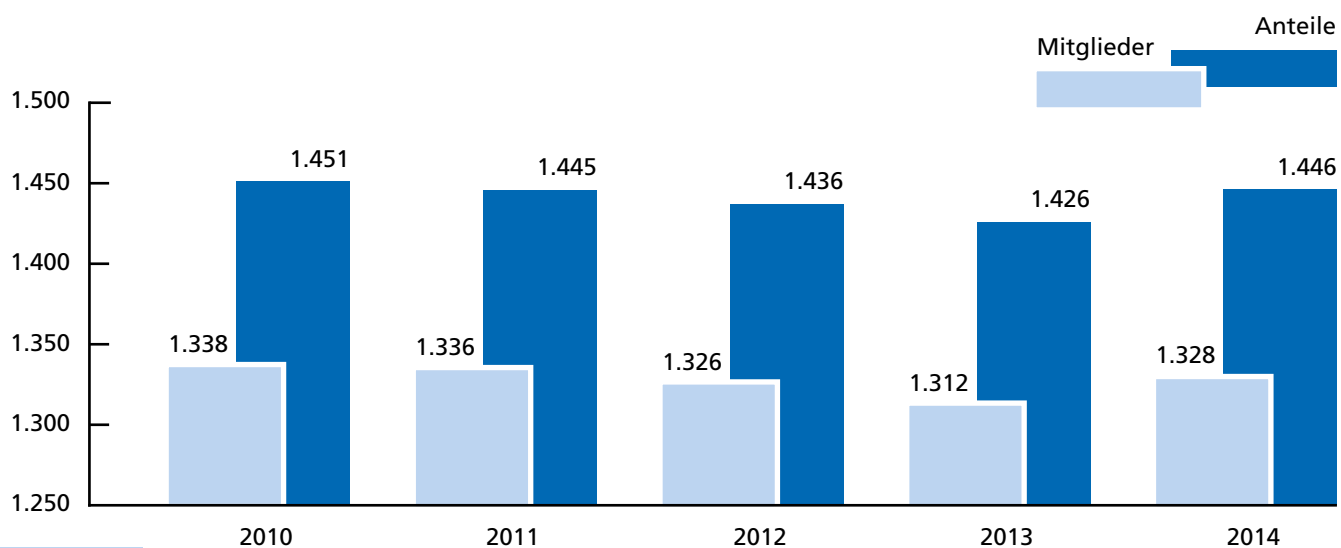


## 5. Mitgliederbewegung



	Mitglieder	Anteile
<b>Stand 01.01.2014</b>	<b>1.312</b>	<b>1.426</b>
Zugang 2014	95	101
Abgang 2014	79	81
<b>Stand 31.12.2014</b>	<b>1.328</b>	<b>1.446</b>

	Mitglieder	Anteile
Kündigung	51	53
Anteilskündigung	–	–
Übertragung	12	12
Teilübertragung	–	–
Tod im Geschäftsjahr	9	9
Tod, Fortsetzen der Mitgliedschaft	3	3
Tod früherer Jahre	1	1
Ausschluss	3	3
<b>Abgänge gesamt</b>	<b>79</b>	<b>81</b>



## 6. Verstorbene Mitglieder

---

Es verstarben nachstehende Mitglieder der Genossenschaft, denen wir ein ehrenwertes Gedenken bewahren (soweit uns die Todesmeldungen im Jahr 2014 zugegangen sind):

*Bintzer, Günter*

*Brandt, Christel*

*Dahm, Karin Roswitha*

*König, Burkhard*

*Migenda, Richard*

*Normann, Helmut*

*Peth, Christian*

*Podwoiski, Rainer*

*Rau, Gustav*

*Scheiba, Erich*

*Siwitza, Friedrich*

*Weise, Dieter*

*Wilkes, Bernd*

## 7. Geschäftsguthaben

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

	EUR	EUR
<b>Stand 01.01.2014</b>		1.489.597,25
Geschäftsguthaben der in früheren Jahren ausgeschiedenen Mitglieder:		1.050,00
		<b>1.488.547,25</b>
<b>Zugänge 2014</b>		
Einzahlungen, Umbuchungen und Wohnungsbauprämien u.a.		92.140,17
<b>Abgänge 2014</b>		
Geschäftsguthaben der zum 31.12.2014 ausgeschiedenen Mitglieder:		
Kündigung	-55.650,00	
Tod	- 9.450,00	
Ausschluss	- 2.100,00	-67.200,00
<b>Geschäftsguthaben der am 31.12.2014 verbleibenden Mitglieder:</b>		<b>1.513.487,42</b>
<b>Zugang 2014</b>		<b>23.890,17</b>

Das durchschnittliche Guthaben je Mitglied beläuft sich auf ca. EUR 1.139,67.

Der Nennwert der von den Mitgliedern gezeichneten 1.446 Geschäftsanteile beträgt EUR 1.518.300,00, darauf sind EUR 1.513.487,42 (= 99,68 %) eingezahlt.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am 31.12.2014 EUR 105,00.

Die Haftsumme ergibt zum 31.12.2014 ein haftendes Kapital von EUR 1.394.400,00 oder 5,96 % der Bilanzsumme.



## II. GESCHÄFTSBERICHT

### 1. Hausbewirtschaftung

#### Bestandsübersicht:

	Mieteinheiten
Altbauten – bis 20.06.1948 –	36
Neubauten	992
<b>Mietwohnungen insgesamt</b>	<b>1.028</b>
<b>Gewerbe</b>	<b>1</b>
<b>Garagen</b>	<b>184</b>

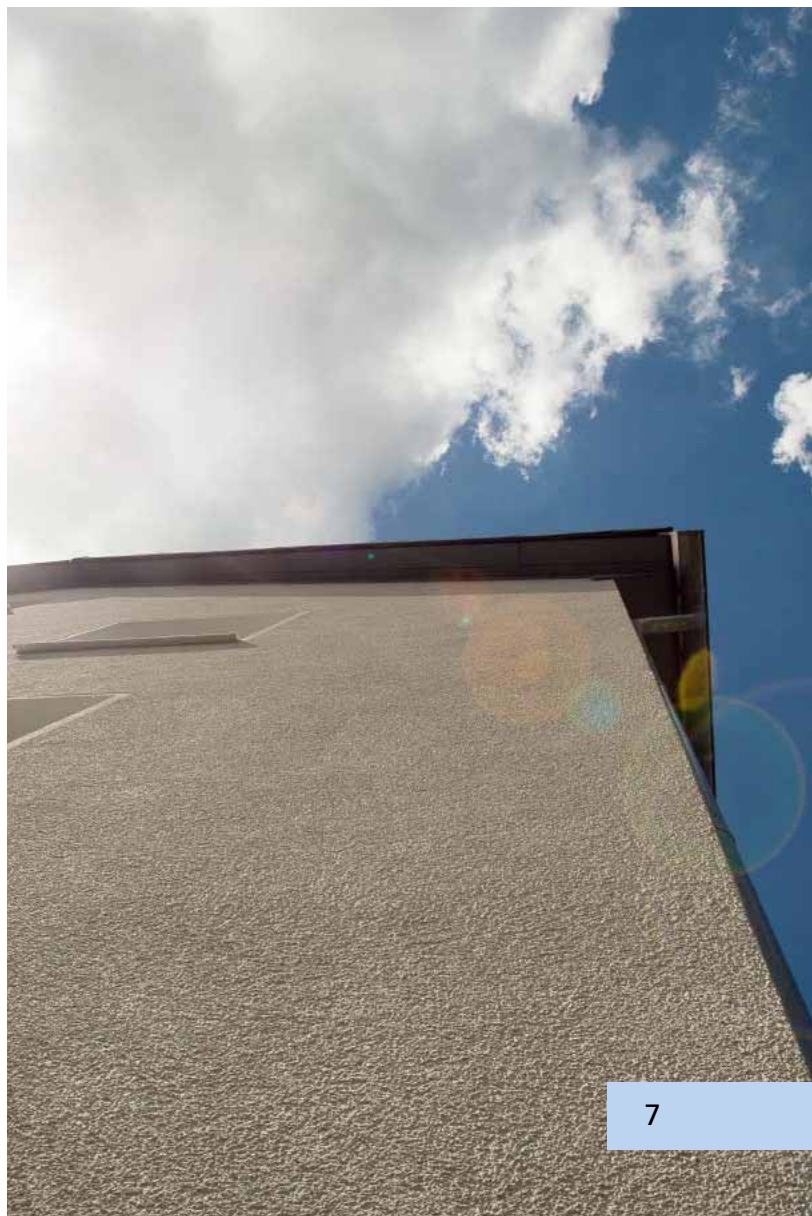
Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr durch den Neubau von 7 Wohnungen und Ankauf einer Wohnung um insgesamt 8 Wohnungen erhöht.

#### Mietwohnungen nach Wohnflächen und Räumen:

qm	Mieteinheiten
bis 39	51
40-49	190
50-59	265
60-69	241
70-79	197
80-99	62
über 100	22
<b>Gesamt</b>	<b>1.028</b>

Räume	Mieteinheiten
1-Raum	13
2-Raum	40
3-Raum	447
4-Raum	459
5-Raum	58
6-Raum	11
<b>Gesamt</b>	<b>1.028</b>

Von den 1.028 Mietwohnungen unterliegen 102 Einheiten den Bedingungen für öffentlich geförderte Wohnungen (= 9,92 %).





## Wohnungsvergaben

Im Geschäftsjahr 2014 fanden 93 Mieterwechsel (im Vorjahr 87) statt. Das entspricht einer Fluktuationsrate von 9,0 % (im Vorjahr 8,5 %).

Die freigewordenen Wohnungen gliedern sich wie folgt:

	Altbau	Neubau	Gesamt
1 ½-Zimmer	1	9	10
2 ½-Zimmer	3	41	44
3 ½-Zimmer	1	34	35
4 ½-Zimmer	1	2	3
5 ½-Zimmer	–	1	1
<b>Gesamt</b>	<b>6</b>	<b>87</b>	<b>93</b>

Für das Freiwerden wurden folgende Gründe genannt:

(1)	Übernahme einer anderen Genossenschaftswohnung	14
(2)	Veränderung des Wohnortes aus gesundheitlichen, privaten oder beruflichen Gründen	49
(3)	Sterbefälle	13
(4)	Erwerb von Eigentum	4
(5)	Übernahme eines Wohnplatzes in einem Pflegeheim	13
(6)	Durchsetzung von Räumungsklagen	–
	<b>Gesamt</b>	<b>93</b>

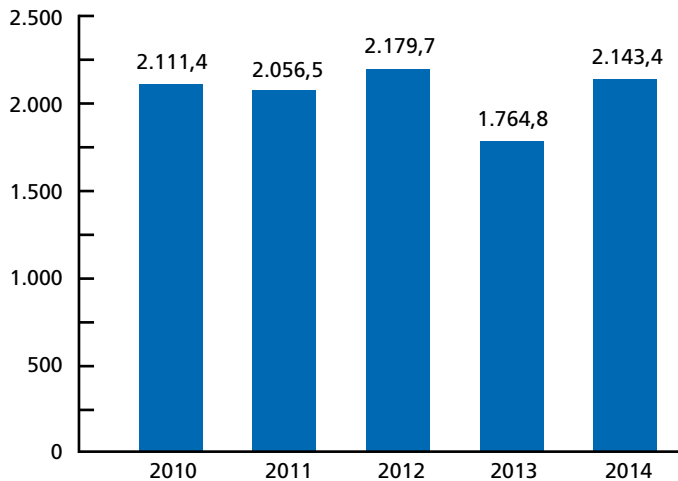
## 2. Instandhaltung und Modernisierung

---

Die in 2014 aktivierten Modernisierungskosten in Höhe von T-Euro 1.151,4 umfassen Balkonanbauten mit Fassadendämmung (T-Euro 1.133,7) und den erstmaligen Einbau von Heizungsanlagen (T-Euro 17,7).

Für Instandhaltungskosten (ausschließlich Fremdkosten) hat die Genossenschaft in 2014 T-Euro 992,0 investiert.

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



## 3. Neubautätigkeit

---

Im Mai 2013 wurden die Häuser Am Holte 6 und 8 (Baujahre 1929) abgebrochen und mit dem Neubau von fünf Wohnungen (davon eine Wohnung barrierefrei) und acht Stellplätzen begonnen. Die Wohnungen wurden zum 01. April 2014 zum Preis von 7,40 Euro/qm Wohnfläche bezogen. Für die Neubaumaßnahme wurden Fremdkosten (einschließlich Abbruchkosten von T-Euro 32) für ca. 295 qm Wohnfläche von insgesamt T-Euro 884 aufgewandt. Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgte mit Eigenmitteln in Höhe von T-Euro 434 und Fremdmitteln in Höhe von T-Euro 450.

Des Weiteren hat die Genossenschaft zwei Häuser mit zwei Wohnungen, zwei Garagen und zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Am Holte 10 und 12 gebaut. Die leerstehenden Altbaugebäude wurden ebenfalls im Mai 2013 abgebrochen.

Die Wohnungen wurden zum 01. Februar 2015 zum Preis von 8,00 Euro/qm Wohnfläche bezogen. Für die Neubaumaßnahme sind Fremdkosten (einschließlich Abbruchkosten von T-Euro 32) für ca. 227 qm Wohnfläche von insgesamt T-Euro 635 veranschlagt. Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt mit Eigenmitteln in Höhe von T-Euro 285 und Fremdmitteln in Höhe von T-Euro 350.



## 4. Betriebliche Organisation

---

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

Zur Unterstützung des Vorstandes waren 2014 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 2014 erzielte Jahresüberschuss verteilt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt (Angaben in T-Euro):

	2014	2013
Hausbewirtschaftung	675	577
Betreuungstätigkeit	–	–
Sonstiger Bereich	-56	-85
Ergebnis vor Abzug von Steuern	619	492
Steuern vom Einkommen und Ertrag	–	-2
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>619</b>	<b>490</b>

Das **Ergebnis der Hausbewirtschaftung** hat sich gegenüber dem Vorjahr um T-Euro 98 erhöht. Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung (Sollmieten, Erlösschmälerungen, Umlagenerträge einschließlich Bestandsveränderungen) erhöhten sich um T-Euro 25 gegenüber dem Vorjahr. Die Instandhaltungskosten (T-Euro 174) und die Betriebskosten (T-Euro 73) verminderten sich um T-Euro 247 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 174 zum Vorjahr.

Das **negative Ergebnis im sonstigen Bereich** von T-Euro 56 ist auf Zinsaufwendungen für die Pensionsrückstellungen (T-Euro 20) sowie auf verrechnete, nicht aktivierte Verwaltungskosten (T-Euro 53) und Nebenkosten der Geldbeschaffung u.a. (T-Euro 4) zurückzuführen. Den Gesamtaufwendungen in Höhe von T-Euro 77 stehen Erträge (Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Eintrittsgelder u. a.) von insgesamt T-Euro 21 gegenüber.

Für das Jahr 2015 erwarten wir nach unserem Wirtschaftsplan für die Hausbewirtschaftung einen Gewinn in Höhe von rund T-Euro 418. Die Ertragslage unserer Genossenschaft wird durch das positive Hausbewirtschaftungsergebnis, das auch in Zukunft gesichert ist, bestimmt.



## Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanz zum 31.12.2014 enthält mit T-Euro 22.588 langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere die Grundstücke des Anlagevermögens. Dieses Vermögen wird zum Bilanzstichtag 31.12.2014 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 2014 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 2014 in Höhe von EUR 59.541,89 (= 4 % der dividendenberechtigten Guthaben zum 01.01.2014) 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 April 2015

Der Vorstand

  
Goldmacher

  
Heck

### III. BERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

Wir haben im laufenden Geschäftsjahr 2014 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 2013 wurde unter Einbeziehung der Buchführung vom zuständigen Prüfungsverband ohne Beanstandungen geprüft.

Der Abschlussprüfer hat den Jahresabschluss 2013 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 April 2015

**Der Aufsichtsrat**



Gerhard Cammann  
(Vorsitzender)

**JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR  
2014**

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

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

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2014

### AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b><u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u></b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		4.635,69	5.001,20
<b><u>Sachanlagen</u></b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	21.139.482,15		19.494.663,99
Grundstücke mit Geschäfts- u. anderen Bauten	1.145.767,98		1.178.316,84
Betriebs- und Geschäftsausstattung	37.130,16		36.756,93
Anlagen im Bau	–		575.020,52
Bauvorbereitungskosten	13.461,13	22.335.841,42	2.546,10
<b><u>Finanzanlagen</u></b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	240.000,00		240.000,00
Andere Finanzanlagen	520,00	240.520,00	520,00
<b><u>Anlagevermögen insgesamt</u></b>		22.580.997,11	21.532.825,58
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b><u>Vorräte</u></b>			
Unfertige Leistungen	165.122,51		192.127,42
Andere Vorräte	19.222,00	184.344,51	20.812,00
<b><u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u></b>			
Forderungen aus Vermietung	15.654,00		19.227,52
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.112,68		3.367,82
Sonstige Vermögensgegenstände	54.006,93	71.773,61	31.494,52
<b><u>Flüssige Mittel</u></b>			
Guthaben bei Kreditinstituten		550.973,00	312.949,50
<b>BILANZSUMME</b>		<b>23.388.088,23</b>	<b>22.112.804,36</b>
<b>Treuhandvermögen</b>		–	1.777,48

## PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b><u>Geschäftsguthaben</u></b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	67.200,00		92.252,15
der verbleibenden Mitglieder	1.513.487,42		1.489.597,25
aus gekündigten Geschäftsanteilen	–	1.580.687,42	1.050,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 105,00			(682,93)
<b><u>Ergebnisrücklagen</u></b>			
Gesetzliche Rücklage	1.623.000,00		1.561.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäfts- jahres eingestellt: EUR 62.000,00			(50.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	3.239.885,65		3.142.150,14
davon aus Jahresüberschuss des Geschäfts- jahres eingestellt: EUR 97.735,51			(255.478,04)
Andere Ergebnisrücklagen	7.900.000,00	12.762.885,65	7.500.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäfts- jahres eingestellt: EUR 400.000,00			(125.000,00)
<b><u>Bilanzgewinn</u></b>			
Jahresüberschuss	619.277,40		490.499,27
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	559.735,51	59.541,89	430.478,04
<b><u>Eigenkapital insgesamt</u></b>		14.403.114,96	13.846.070,77
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen	491.278,00		403.943,00
Steuerrückstellungen	–		410,00
Sonstige Rückstellungen	56.220,00	547.498,00	117.220,00
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.387.306,46		5.420.025,97
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.576.675,31		1.678.518,31
Erhaltene Anzahlungen	202.953,19		210.457,49
Verbindlichkeiten aus Vermietung	70.798,90		65.005,10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	177.210,71		354.006,63
Sonstige Verbindlichkeiten	22.530,70	8.437.475,27	17.147,09
davon aus Steuern: EUR 6.573,50			(6.139,69)
<b>BILANZSUMME</b>		<b>23.388.088,23</b>	<b>22.112.804,36</b>
<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>		–	1.777,48

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.899.891,79		4.845.789,08
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>1.113,00</u>	4.901.004,79	1.386,00
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung)		27.004,91	+12.148,58
Sonstige betriebliche Erträge		99.321,68	93.996,83
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.136.624,44</u>	<u>2.359.904,33</u>
<b>Rohergebnis</b>		<b>2.836.697,12</b>	<b>2.593.416,16</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	405.659,23		403.961,83
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>169.887,48</u>	575.546,71	143.805,24
davon für Altersversorgung EUR 85.867,04			(59.959,39)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.051.507,17	920.376,79
Sonstige betriebliche Aufwendungen		139.472,35	189.185,11
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	26,00		23,40
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>355,75</u>	381,75	217,50
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>315.708,63</u>	<u>306.528,04</u>
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 19.712,00			(17.359,00)
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>754.844,01</b>	<b>629.800,05</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag (in 2014: Erstattung)		+20,68	1.597,21
Sonstige Steuern		<u>135.587,29</u>	<u>137.703,57</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>619.277,40</b>	<b>490.499,27</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>559.735,51</u>	<u>430.478,04</u>
<b>BILANZGEWINN</b>		<b><u>59.541,89</u></b>	<b><u>60.021,23</u></b>

### A. Allgemeine Angaben

---

Der Jahresabschluss 2014 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Die Vorjahresbeträge wurden aus dem festgestellten Jahresabschluss 2013 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:

Die **Wohnbauten, Geschäfts- und andere Bauten** wurden nach der Restnutzungsdauer-methode abgeschrieben. Die Altbauten sind voll abgeschrieben. Die Abschreibungen wurden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren (ab 1948) errechnet. Neubauten wurden auf eine Nutzungsdauer von 67 Jahren abgeschrieben. Bei den VE 222 und 223 wurde die Nutzungsdauer nach Ausbau der Dachgeschosse auf 77 Jahre umgestellt. Die planmäßigen Abschreibungen für das Bürogebäude betragen 2 % der Baukosten. Garagen wurden mit 5 % und Außenanlagen mit 10 % der Baukosten abgeschrieben.

**Immaterielle Vermögensgegenstände** wurden mit 20 % der Anschaffungskosten abgeschrieben. Die Gegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurden nach der linearen Abschreibungsmethode bei Abschreibungssätzen von 6,67 % bis 20 % abgeschrieben. GWG's mit Anschaffungskosten bis 150,00 Euro wurden mit 100 % und GWG's 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 4,53 % sowie ein Gehalts- und Rententrend von 1,5 % bzw. 1,0 % zugrunde gelegt.

**Rückstellungen und Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Heizkosten mit EUR 165.122,51 enthalten.
2. Die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält keine Forderungen, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
3. Die Position „Sonstige Rückstellungen“ enthält Rückstellungen für:

	<b>EUR</b>
Unterlassene Instandhaltung (1-3 Monate) für Wohnungsmodernisierungen	19.000,00
Prüfungskosten	14.000,00
Kanalsanierung	11.100,00
Personalaufwendungen	8.820,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	3.300,00
	<b>56.220,00</b>

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*	15.654,00	–	19.227,52	452,94
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.112,68	–	3.367,82	–
Sonstige Vermögensgegenstände	54.006,93	5.882,82	31.494,52	6.054,20
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>71.773,61</b>	<b>5.882,82</b>	<b>54.089,86</b>	<b>6.507,14</b>

\* Bei den Forderungen aus Vermietung besteht eine Pauschalwertberichtigung von EUR 2.000,00 (Vorjahr EUR 2.000,00) und Einzelwertberichtigungen von EUR 4.207,45 (Vorjahr EUR 3.156,67).

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			gesichert	Art der Sicherung*
		unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	<b>6.387.306,46</b> 5.420.025,97	<b>355.932,92</b> 309.312,46	<b>1.338.483,27</b> 2.479.608,92	<b>4.692.890,27</b> 2.631.104,59	<b>6.387.306,46</b> 5.420.025,97	<b>GPR</b> GPR
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	<b>1.576.675,31</b> 1.678.518,31	<b>107.194,35</b> 101.939,72	<b>435.261,94</b> 1.432.313,35	<b>1.034.219,02</b> 144.265,24	<b>1.576.675,31</b> 1.678.518,31	<b>GPR</b> GPR
Erhaltene Anzahlungen	<b>202.953,19</b> 210.457,49	<b>202.953,19</b> 210.457,49	– –	– –	– –	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>70.798,90</b> 65.005,10	<b>70.798,90</b> 65.005,10	– –	– –	– –	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>177.210,71</b> 354.006,63	<b>177.210,71</b> 354.006,63	– –	– –	– –	
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>22.530,70</b> 17.147,09	<b>15.842,64</b> 11.314,62	<b>6.688,06</b> 5.832,47	– –	– –	
Gesamtbetrag	<b>8.437.475,27</b> 7.745.160,59	<b>929.932,71</b> 1.052.036,02	<b>1.780.433,27</b> 3.917.754,74	<b>5.727.109,29</b> 2.775.369,83	<b>7.963.981,77</b> 7.098.544,28	<b>GPR</b> GPR

\*GPR=Grundpfandrechte

**Fettdruck** = Geschäftsjahr

## 7. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Abschreibungen kumulierte EUR	Buchwert 31.12.2014 EUR	Abschreibung 2014 EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	42.869,76	5.562,83	–	–	43.796,90	4.635,69	5.928,34
<b><u>Sachanlagen</u></b>							
Grundstücke mit Wohnbauten	36.385.694,49	1.783.125,39	–	854.771,41	17.884.109,14	21.139.482,15	993.078,64
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.040.291,91	5.334,21	–	–	899.858,14	1.145.767,98	37.883,07
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	191.111,40	14.990,35	37.614,38	–	131.357,21	37.130,16	14.617,12
Anlagen im Bau	575.020,52	277.204,79	–	- 852.225,31	–	–	–
Bauvorbereitungskosten	2.546,10	13.461,13	–	- 2.546,10	–	13.461,13	–
	39.194.664,42	2.094.115,87	37.614,38	854.771,41	18.915.324,49	22.335.841,42	1.045.578,83
<b><u>Finanzanlagen</u></b>							
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	–
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>39.838.054,18</b>	<b>2.099.678,70</b>	<b>37.614,38</b>	<b>854.771,41</b>	<b>19.319.121,39</b>	<b>22.580.997,11</b>	<b>1.051.507,17</b>

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

T-EUR + 54

### Die Erhöhung resultiert aus:

a) Anhebung der Mieten durch Modernisierung u.a.

T-EUR + 66

b) Verminderung der Umlagenerträge

T-EUR - 3

---

T-EUR + 63

c) Erhöhung der Erlösschmälerungen

T-EUR - 9

Erhöhung der Umsatzerlöse

---

T-EUR + 54

## 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 31.12.2013 mit EUR 231.993,24 ausgewiesen. Das Geschäftsjahr 2013 schloss mit einem Jahresfehlbetrag von EUR 2.965,60 (Vorjahr: EUR 1.952,92). 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 31.12.2014 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/>	<hr/>
	5	1

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2014 eine Auszubildende und zwei Reinigungskräfte beschäftigt.

4. Mitgliederbewegung	Anfang	2014	1.312
	Zugang	2014	95
	Abgang	2014	79
	Ende	2014	1.328

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr vermehrt um . . . . . 23.890,17 EUR

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um . . . . . 16.800,00 EUR

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf. . . . . 1.394.400,00 EUR

5. Am Bilanzstichtag bestanden Verbindlichkeiten gegenüber einem Mitglied des Vorstandes in Höhe von EUR 122,89 und gegenüber drei Mitgliedern des Aufsichtsrates in Höhe von EUR 361,22.

## 6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

## 7. Mitglieder des Vorstandes

Bernd Geldmacher  
Bernhard Heck

## 8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Gerhard Cammann (Vorsitzender)  
Erich Dörksen  
Dorothea Haselbeck  
Uwe Kellner  
Michael Niggemann  
Karl-Heinz Tietje

## 9. Gewinnverteilung

Zahlung einer Dividende von 4 % auf die  
dividendenberechtigten Geschäftsguthaben vom 01.01.2014 . . . . . 59.541,89 EUR

Sprockhövel, im April 2015

**Der Vorstand**

  
Geldmacher

  
Heck





Bauverein  
Sprockhövel eG

Eickersiepen 8a  
45549 Sprockhövel

[www.bauverein-sprockhoevel.de](http://www.bauverein-sprockhoevel.de)