Bauverein
Sprockhövel eG

Jahresabschluss
und Geschäftsbericht

2015

Dieser Geschäftsbericht ist auf Papieren aus kontrolliert nachhaltigem Holzanbau gedruckt. FSC

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 2015 S. 13 - 22

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

Vorstand und Mitarbeiter/-innen im April 2016
(v.l.n.r.): Iris Wolf, Bernd Geldmacher, Christiane Wiegemann, Heike Eggers, Thomas Bartoniczek, Guido Haarmann, Gabriele Schüler-Kentler, Bernhard Heck, Diana Zegnotat

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.

Bauverein
Sprockhövel eG

DIE WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN
ENNEPE-RUHR

2. Aufsichtsrat

Aufsichtsratsmitglieder:	erstmalig gewählt:	Amtszeit bis:
Gerhard Cammann Geschäftsführer Alte Bergstr. 60 45549 Sprockhövel	1990	2017
Erich Dörksen Industriekaufmann i.R. Im Lübbering 10 45549 Sprockhövel	2005	2018
Dorothea Haselbeck Bankkauffrau i.R. Kreuzstr. 34 45549 Sprockhövel	1997	2018
Uwe Kellner Dipl. Ingenieur Am Holte 10 45549 Sprockhövel	2011	2017
Michael Niggemann Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt Im Osterhöfgen 3 45549 Sprockhövel	2001	2016
Karl-Heinz Tietje Leiter der Rechnungsprüfung der Stadt Sprockhövel i.R. 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 2016 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
Sparkassenbetriebswirt i.R.
nebenamtlich seit 01.10.2003

Im Lübbering 2
45549 Sprockhövel

Bernhard Heck
Geschäftsführer
hauptamtlich seit 01.01.2000

Peter-Roos-Str. 26
40547 Düsseldorf

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 25.06.2015 statt.

Der Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2014, der Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit, der vorgelegte Jahresabschluss 2014 und der Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes wurden einstimmig gebilligt.

Aufsichtsrat und Vorstand ist Entlastung erteilt worden.

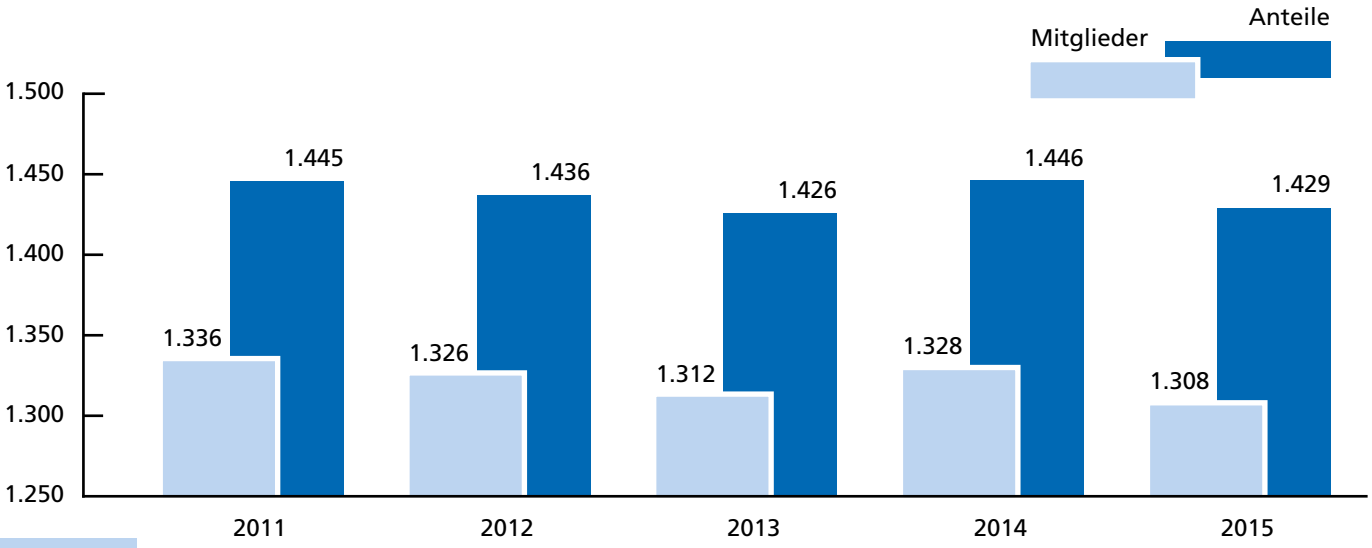
Der Bericht des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland- Westfalen e.V. über die Prüfung des Geschäftsjahres 2013 wurde in seinen wesentlichen Teilen zur Kenntnis gebracht.

Frau Dorothea Haselbeck und Herr Erich Dörksen wurden als Aufsichtsratsmitglieder wiedergewählt.

5. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2015	**1.328**	**1.446**
Zugang 2015	72	78
Abgang 2015	92	95
Stand 31.12.2015	**1.308**	**1.429**

	Mitglieder	Anteile
Kündigung	51	51
Anteilskündigung	–	1
Übertragung	11	11
Teilübertragung	–	1
Tod im Geschäftsjahr	17	17
Tod, Fortsetzen der Mitgliedschaft	9	10
Tod früherer Jahre	3	3
Ausschluss	1	1
Abgänge gesamt	**92**	**95**



6. Verstorbene Mitglieder

Es verstarben nachstehende Mitglieder der Genossenschaft, denen wir ein ehrenwertes Gedenken bewahren (soweit uns die Todesmeldungen im Jahr 2015 zugegangen sind):

Blättler, Gerda

Bokk, Elena

Brüggestrat, Ralf

Buchner, Robert Wilhelm

Desimeier, Hannelore

Döring, Willi

Eichner, Konrad

Erlenbach, Ilse

Goldberg, Herbert

Güthe, Hildegard

Heinze, Georg

Homberg, Elfriede

Kessler, Heinz-Dieter

Knollmann, Gertrud

Müller, Siegfried

Münnig, Rosemarie

Osswald, Burkhard

Pilapl, Josef

Potrafke, Erich

Rast, Danuta

Rettemeyer, Gerhard

Ring, Gerhard

Schwab, Wolfgang

Tietz, Peter Kurt

Vorberg, Jürgen

Weiler, Bernhard

Westerweller, Helmut

Zellmer, Albert

Zitzler, Hans-Joachim

7. Geschäftsguthaben

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

	EUR	EUR
Stand 01.01.2015		1.513.487,42
Geschäftsguthaben der in früheren Jahren ausgeschiedenen Mitglieder:		3.150,00
		1.510.337,42
Zugänge 2015		
Einzahlungen, Umbuchungen und Wohnungsbauprämien u.a.		59.258,12
Abgänge 2015		
Geschäftsguthaben der zum 31.12.2015 ausgeschiedenen Mitglieder:		
Kündigung/Teilkündigung	–54.144,40	
Tod	–17.850,00	
Ausschluss	– 1.050,00	–73.044,40
Geschäftsguthaben der am 31.12.2015 verbleibenden Mitglieder:		1.496.551,14
Abgang 2015		16.936,28

Das durchschnittliche Guthaben je Mitglied beläuft sich auf ca. EUR 1.144,15.

Der Nennwert der von den Mitgliedern gezeichneten 1.429 Geschäftsanteile beträgt EUR 1.500.450,00, darauf sind EUR 1.496.551,14 (= 99,74 %) eingezahlt.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am 31.12.2015 EUR 1.318,86.

Die Haftsumme ergibt zum 31.12.2015 ein haftendes Kapital von EUR 1.373.400,00 oder 5,79 % der Bilanzsumme.

1. Hausbewirtschaftung

Bestandsübersicht:

	Mieteinheiten
Altbauten – bis 20.06.1948 –	36
Neubauten	992
Mietwohnungen insgesamt	**1.028**
Gewerbe	**1**
Garagen	**184**

Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

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
Gesamt	**1.028**

Räume	Mieteinheiten
1-Raum	13
2-Raum	40
3-Raum	447
4-Raum	459
5-Raum	58
6-Raum	11
Gesamt	**1.028**

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

Wohnungsvergaben

Im Geschäftsjahr 2015 fanden 86 Mieterwechsel (im Vorjahr 93) statt.
Das entspricht einer Fluktuationsrate von 8,4 % (im Vorjahr 9,0 %).

Die freigewordenen Wohnungen gliedern sich wie folgt:

	Altbau	Neubau	Gesamt
1 ½-Zimmer	1	6	7
2 ½-Zimmer	2	42	44
3 ½-Zimmer	–	27	27
4 ½-Zimmer	1	5	6
5 ½-Zimmer	–	2	2
Gesamt	4	82	**86**

Für das Freiwerden wurden folgende Gründe genannt:

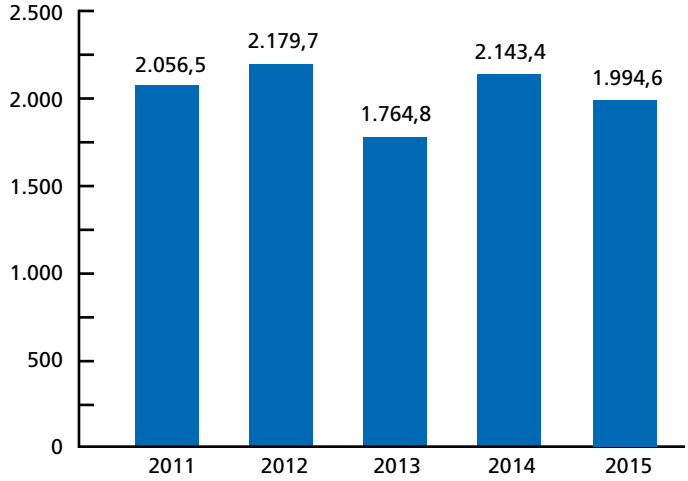
(1)	Übernahme einer anderen Genossenschaftswohnung	16
(2)	Veränderung des Wohnortes aus gesundheitlichen, privaten oder beruflichen Gründen	47
(3)	Sterbefälle	12
(4)	Erwerb von Eigentum	1
(5)	Übernahme eines Wohnplatzes in einem Pflegeheim	7
(6)	Durchsetzung von Räumungsklagen	3
	Gesamt	**86**

2. Instandhaltung und Modernisierung

Die in 2015 aktivierten Modernisierungskosten in Höhe von T-Euro 1.039,3 umfassen Balkonanbauten mit Fassadendämmung (T-Euro 1.023,6) und den erstmaligen Einbau von Heizungsanlagen (T-Euro 15,7).).

Für Instandhaltungskosten (ausschließlich Fremdkosten) hat die Genossenschaft in 2015 T-Euro 955,3 investiert.

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



3. Neubautätigkeit

Die Genossenschaft plant für das Geschäftsjahr 2016 den Neubau von 12 barrierefreien Wohnungen mit 18 Stellplätzen auf dem 1.515 qm großen, eigenen Grundstück Eickersiepen 6/6a. Die Altgebäude sollen im Sommer 2016 abgebrochen werden. Die Neubaumaßnahme ist mit Gesamtkosten von T-Euro 2.363,4 für ca. 736 qm Wohnfläche kalkuliert.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt mit Eigenmitteln und Fremdmitteln von jeweils T-Euro 1.187,7. Die Wohnungen sollen im Herbst 2017 bezugsfertig sein.

4. Betriebliche Organisation

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

Zur Unterstützung des Vorstandes waren 2015 durchschnittlich sieben 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 2015 erzielte Jahresüberschuss verteilt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt (Angaben in T-Euro):

	2015	2014
Hausbewirtschaftung	687	675
Betreuungstätigkeit	–	–
Sonstiger Bereich	–55	–56
Ergebnis vor Abzug von Steuern	632	619
Steuern vom Einkommen und Ertrag	–1	–
Jahresüberschuss	**631**	**619**

Das **Ergebnis der Hausbewirtschaftung** hat sich gegenüber dem Vorjahr um T-Euro 12 erhöht. Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung (Sollmieten, Erlösschmälerungen, Umlagenerträge einschließlich Bestandsveränderungen) erhöhten sich um T-Euro 192 gegenüber dem Vorjahr. Die Instandhaltungskosten (T-Euro 34), die Zinsen (T-Euro 3) und die Abschreibungen auf Mietforderungen (T-Euro 1) verminderten sich um insgesamt T-Euro 38. Die Betriebskosten (T-Euro 80), die Abschreibungen auf Sachanlagen (T-Euro 75), die Verwaltungskosten (T-Euro 61) und andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (T-Euro 2) erhöhten sich per Saldo um T-Euro 218 zum Vorjahr.

Das **negative Ergebnis im sonstigen Bereich** von T-Euro 55 setzt sich aus Erträgen in Höhe von T-Euro 12 (Eintrittsgelder, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen u.a.) und Aufwendungen von T-Euro 67 zusammen. Die Aufwendungen von T-Euro 67 sind für Zinsaufwendungen für die Pensionsrückstellungen (T-Euro 22), nicht aktivierte Verwaltungskosten (T-Euro 44) und Spenden (T-Euro 1) entstanden.

Für das Jahr 2016 erwarten wir nach unserem Wirtschaftsplan für die Hausbewirtschaftung einen Gewinn in Höhe von rund T-Euro 702. Die Ertragslage unserer Genossenschaft wird durch das positive Hausbewirtschaftungsergebnis, das auch in Zukunft gesichert ist, bestimmt.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanz zum 31.12.2015 enthält mit T-Euro 22.576 langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere die Grundstücke des Anlagevermögens. Dieses Vermögen wird zum Bilanzstichtag 31.12.2015 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 2015 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 2015 in Höhe von EUR 60.413,50 (= 4 % der dividendenberechtigten Guthaben zum 01.01.2015) 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 gültiger Freistellungsauftrag erteilt oder eine NV-Bescheinigung (Nichtveranlagungsbescheinigung zur Einkommensteuer) vorgelegt wird.

Sprockhövel, im April 2016

Der Vorstand

Geldmacher Heck

III. BERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

Wir haben im laufenden Geschäftsjahr 2015 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 2014 wurde unter Einbeziehung der Buchführung vom zuständigen Prüfungsverband ohne Beanstandungen geprüft.

Der Abschlussprüfer hat den Jahresabschluss 2014 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 2016

Der Aufsichtsrat

Gerhard Cammann
(Vorsitzender)

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

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

BAUVEREIN SPROCKHÖVEL EG
EICKERSIEPEN 8 A
45549 SPROCKHÖVEL

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2015

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		3.523,12	4.635,69
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	21.116.811,38		21.139.482,15
Grundstücke mit Geschäfts- u. anderen Bauten	1.107.106,12		1.145.767,98
Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.470,11		37.130,16
Bauvorbereitungskosten	80.968,45	22.329.356,06	13.461,13
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	240.000,00		240.000,00
Andere Finanzanlagen	520,00	240.520,00	520,00
Anlagevermögen insgesamt		22.573.399,18	22.580.997,11
UMLAUFVERMÖGEN			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	149.266,53		165.122,51
Andere Vorräte	12.402,00	161.668,53	19.222,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	13.733,19		15.654,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.336,42		2.112,68
Sonstige Vermögensgegenstände	45.581,24	60.650,85	54.006,93
Flüssige Mittel			
Guthaben bei Kreditinstituten		915.958,21	550.973,00
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.621,40	–
BILANZSUMME		**23.714.298,17**	**23.388.088,23**

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	72.450,00		67.200,00
der verbleibenden Mitglieder	1.496.551,14		1.513.487,42
aus gekündigten Geschäftsanteilen	594,40	1.569.595,54	–
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 1.318,86			(105,00)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.687.000,00		1.623.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: EUR 64.000,00			(62.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	3.346.540,50		3.239.885,65
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: EUR 106.654,85			(97.735,51)
Andere Ergebnisrücklagen	8.300.000,00	13.333.540,50	7.900.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: EUR 400.000,00			(400.000,00)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	631.068,35		619.277,40
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	570.654,85	60.413,50	559.735,51
Eigenkapital insgesamt		14.963.549,54	14.403.114,96
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	598.220,00		491.278,00
Sonstige Rückstellungen	136.412,24	734.632,24	56.220,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.044.596,10		6.387.306,46
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.469.148,76		1.576.675,31
Erhaltene Anzahlungen	198.783,93		202.953,19
Verbindlichkeiten aus Vermietung	78.038,19		70.798,90
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	205.537,51		177.210,71
Sonstige Verbindlichkeiten	20.011,90	8.016.116,39	22.530,70
davon aus Steuern: EUR 6.990,87			(6.573,50)
BILANZSUMME		**23.714.298,17**	**23.388.088,23**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.082.316,30		4.899.891,79
b) aus Betreuungstätigkeit	1.166,00	5.083.482,30	1.113,00
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		15.855,98	27.004,91
Sonstige betriebliche Erträge		85.340,09	99.321,68
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.103.336,57	2.136.624,44
Rohergebnis		3.049.629,84	2.836.697,12
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	436.716,29		405.659,23
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	194.870,51	631.586,80	169.887,48
davon für Altersversorgung EUR 103.638,43			(85.867,04)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.121.761,85	1.051.507,17
Sonstige betriebliche Aufwendungen		137.124,37	139.472,35
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	23,40		26,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	207,22	230,62	355,75
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		314.830,06	315.708,63
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 22.255,00			(19.712,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		844.557,38	754.844,01
Steuern vom Einkommen und Ertrag (in 2014: Erstattung)		907,88	+ 20,68
Sonstige Steuern		212.581,15	135.587,29
Jahresüberschuss		631.068,35	619.277,40
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		570.654,85	559.735,51
BILANZGEWINN		**60.413,50**	**59.541,89**

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2015 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 2014 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 Restnutzungsdauermethode 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 3,89 % 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 149.266,53 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	100.200,00
Prüfungskosten	14.000,00
Kanalsanierung	11.100,00
Personalaufwendungen	6.600,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	3.300,00
Grundsteuer	1.212,24
	136.412,24

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	insgesamt EUR	**Restlaufzeit mehr als 1 Jahr EUR**	**insgesamt EUR**	**Restlaufzeit mehr als 1 Jahr EUR**
Forderungen aus Vermietung*	13.733,19	–	15.654,00	–
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.336,42	–	2.112,68	–
Sonstige Vermögensgegenstände	45.581,24	2.594,20	54.006,93	5.882,82
Gesamtbetrag	**60.650,85**	**2.594,20**	**71.773,61**	**5.882,82**

* Bei den Forderungen aus Vermietung besteht eine Pauschalwertberichtigung von EUR 2.000,00 (Vorjahr EUR 2.000,00) und Einzelwertberichtigungen von EUR 5.239,60 (Vorjahr EUR 4.207,45).

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				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung*
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegen-	**6.044.596,10**	**331.491,29**	**1.371.233,23**	**4.341.871,58**	**6.044.596,10**	**GPR**
über Kreditinstituten	6.387.306,46	355.932,92	1.338.483,27	4.692.890,27	6.387.306,46	GPR
Verbindlichkeiten gegen-	**1.469.148,76**	**113.583,71**	**479.673,59**	**875.891,46**	**1.469.148,76**	**GPR**
über anderen Kreditgebern	1.576.675,31	107.194,35	435.261,94	1.034.219,02	1.576.675,31	GPR
Erhaltene Anzahlungen	**198.783,93**	**198.783,93**	–	–	–	
	202.953,19	202.953,19	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus	**78.038,19**	**78.038,19**	–	–	–	
Vermietung	70.798,90	70.798,90	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus	**205.537,51**	**205.537,51**	–	–	–	
Lieferungen und Leistungen	177.210,71	177.210,71	–	–	–	
Sonstige Verbindlichkeiten	**20.011,90**	**12.785,77**	**7.226,13**	**–**	**–**	
	22.530,70	15.842,64	6.688,06	–	–	
Gesamtbetrag	**8.016.116,39**	**940.220,40**	**1.858.132,95**	**5.217.763,04**	**7.513.744,86**	**GPR**
	8.437.475,27	929.932,71	1.780.433,27	5.727.109,29	7.963.981,77	GPR

*GPR=Grundpfandrechte

Fettdruck = Geschäftsjahr

7. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Abschreibungen kumulierte EUR	Buchwert 31.12.2015 EUR	Abschreibung 2015 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	48.432,59	–	–	–	44.909,47	3.523,12	1.112,57
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	39.023.591,29	1.044.366,83	–	–	18.951.146,74	21.116.811,38	1.067.037,60
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.045.626,12	–	–	–	938.520,00	1.107.106,12	38.661,86
Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	168.487,37	2.289,77	4.523,51	–	141.783,49	24.470,14	14.949,82
Bauvorbereitungskosten	13.461,14	67.507,32	–	–	–	80.968,46	–
	41.251.165,92	1.114.163,92	4.523,51	– –	20.031.450,23	22.329.356,10	1.120.649,28
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	**41.900.118,51**	**1.114.163,92**	**4.523,51**	– –	**20.436.359,70**	**22.573.399,22**	**1.121.761,85**

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr erhöht um	T-EUR	+ 183
Die Erhöhung resultiert aus:		
a) Anhebung der Mieten durch Modernisierung, Neubezug u.a.	T-EUR	+ 80
b) Erhöhung der Umlagenerträge	T-EUR	+ 69
	T-EUR	+ 149
c) Verminderung der Erlösschmälerungen	T-EUR	+ 34
Erhöhung der Umsatzerlöse	T-EUR	+ 183

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 31.12.2014 mit EUR 237.733,03 ausgewiesen. Das Geschäftsjahr 2014 schloss mit einem Jahresüberschuss von EUR 5.739,79 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag EUR 2.965,60). 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 31.12.2015 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:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4	1
Technische Mitarbeiter	2	–
	6	1

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2015 durchschnittlich zwei Reinigungskräfte beschäftigt.

4. Mitgliederbewegung

Anfang	2015	1.328
Zugang	2015	72
Abgang	2015	92
Ende	2015	1.308

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr vermindert um . . . . . .16.936,28 EUR

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um . . . . . .21.000,00 EUR

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf. . . . . 1.373.400,00 EUR

5. Am Bilanzstichtag bestanden Verbindlichkeiten gegenüber einem Mitglied des Vorstandes in Höhe von EUR 186,64 und gegenüber drei Mitgliedern des Aufsichtsrates in Höhe von EUR 810,08.

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 01.01.2015 . . . . . 60.413,50 EUR

Sprockhövel, im April 2016

Der Vorstand

Geldmacher Heck

Bauverein
Sprockhövel eG

Eickersiepen 8 a
45549 Sprockhövel

www.bauverein-sprockhoevel.de