

Bauverein  
Sprockhövel eG

Jahresabschluss  
und Geschäftsbericht

2017





# INHALTSVERZEICHNIS

## **I. Rechtsverhältnisse und Organe** S. 1 – 7

---

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

## **II. Geschäftsbericht** S. 8 – 14

---

1. Hausbewirtschaftung ..... S. 8 – 9
2. Modernisierung und Instandhaltung ..... S. 10 – 11
3. Neubautätigkeit ..... S. 12
4. Betriebliche Organisation ..... S. 13
5. Wirtschaftliche Lage ..... S. 13 – 14
6. Gewinnverteilung ..... S. 14

## **III. Bericht des Aufsichtsrates** S. 15

---

## **IV. Jahresabschluss 2017** S. 17 – 26

---

1. Bilanz ..... S. 18 – 19
2. Gewinn- und Verlustrechnung ..... S. 20
3. Anhang ..... S. 21 – 26



*Vorstand und Mitarbeiter/-innen im Frühjahr 2018*

*(v.l.n.r.): Thomas Bartoniczek, Bettina Muthmann, Heike Eggers, Iris Wolf, Bernhard Heck, Gabriele Schüler-Kentler, Diana Zegnotat, Christiane Wiegemann, Stephan Sunder*

# 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:
<b>Gerhard Cammann</b> Geschäftsführer Alte Bergstr. 60 45549 Sprockhövel	1990	2020
<b>Erich Dörksen</b> Industriekaufmann i.R. Im Lübbering 10 45549 Sprockhövel	2005	2018
<b>Dorothea Haselbeck</b> Bankkauffrau i.R. Kreuzstr. 34 45549 Sprockhövel	1997	2018
<b>Uwe Kellner</b> Dipl.-Ingenieur Am Holte 10 45549 Sprockhövel	2011	2020
<b>Michael Niggemann</b> Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt Im Osterhöfgen 3 45549 Sprockhövel	2001	2019
<b>Stadt Sprockhövel,</b> vertreten durch Fr. Gudrun Wolff Rathausplatz 4 45549 Sprockhövel	2016	2019

---

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

**Vorsitzender** ist Herr **Uwe Kellner**.

Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung für 3 Jahre gewählt.

Wiederwahl ist zulässig.

**Mit der ordentlichen Mitgliederversammlung 2018 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

---

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

---

**Bettina Muthmann** nebenamtlich seit 01.05.2017  
Sparkassenbetriebswirtin  
Starenweg 3  
45549 Sprockhövel

---

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

---

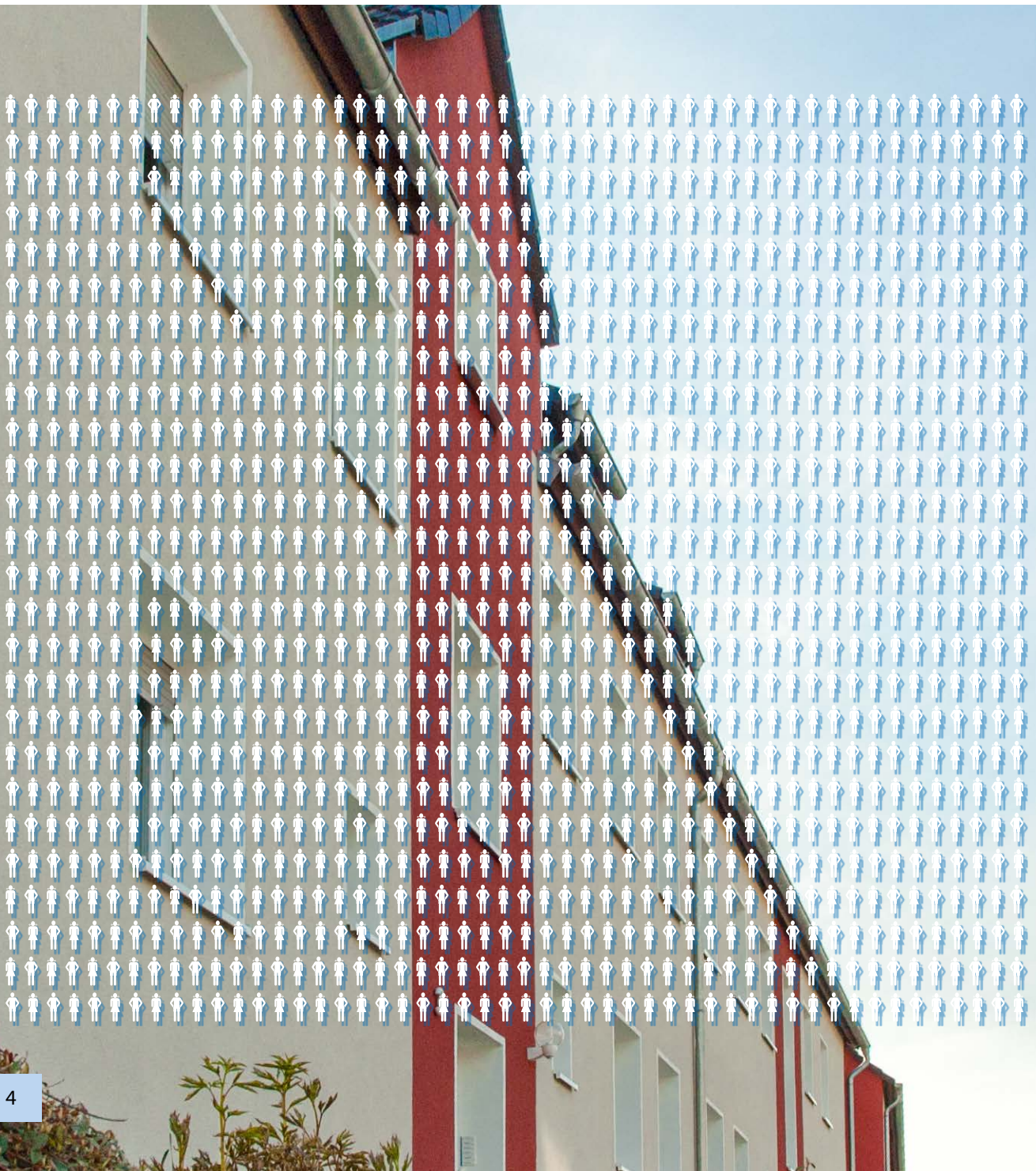
Die ordentliche Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft fand am 21.06.2017 statt.

Der Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2016, der Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit, der vorgelegte Jahresabschluss 2016 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 2015 wurde in seinen wesentlichen Teilen zur Kenntnis gebracht.

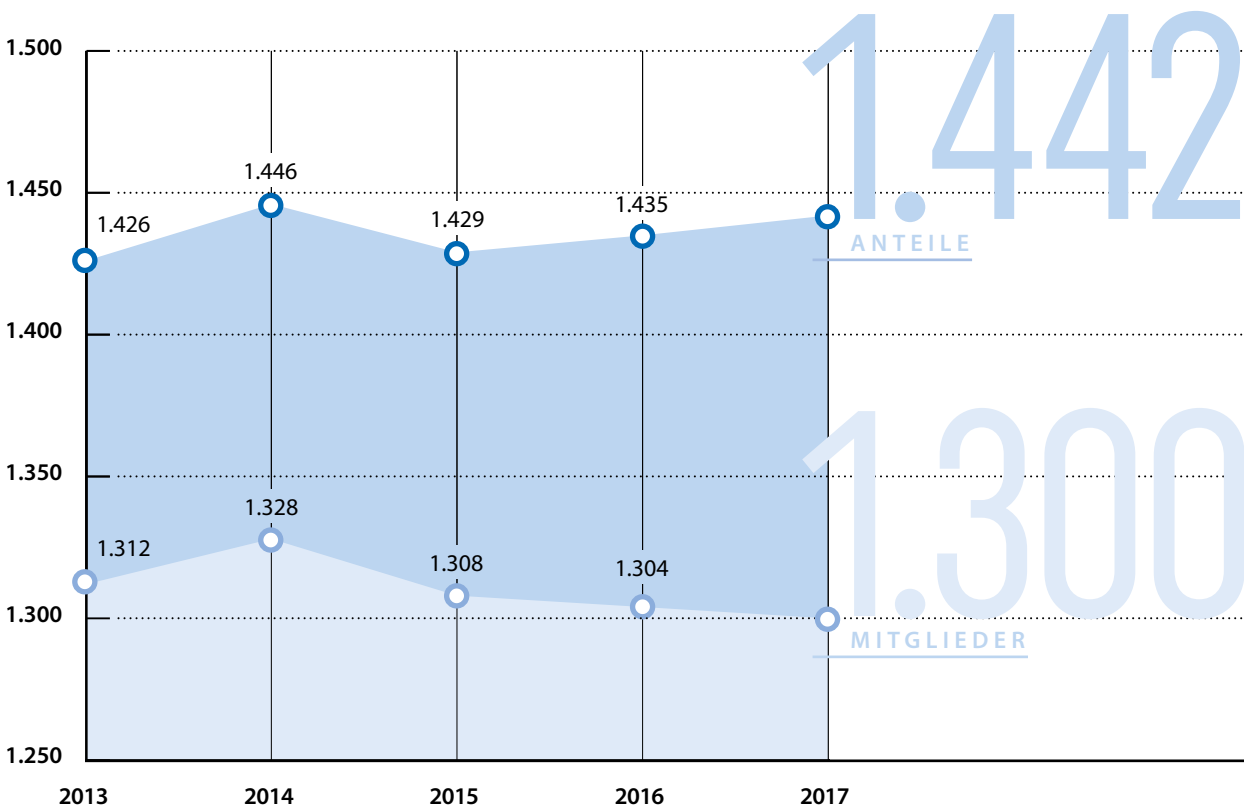
Die Herren Gerhard Cammann und Uwe Kellner wurden als Aufsichtsratsmitglieder wiedergewählt.



## 5. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2017	1.304	1.435
Zugang 2017	74	88
Abgang 2017	78	81
Stand 31.12.2017	1.300	1.442

	Mitglieder	Anteile
Kündigung	36	37
Anteilsündigung	-	-
Übertragung	10	10
Teilübertragung	-	-
Tod im Geschäftsjahr	17	19
Tod, Fortsetzen der Mitgliedschaft	13	13
Tod früherer Jahre	1	1
Ausschluss	1	1
<b>Abgänge gesamt</b>	<b>78</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 2017 zugegangen sind):

Becker, Elvira	Heilemann, Marianne	Riepelsiep, Hedwig
Bender, Heinz Peter	Hese, Bernd	Rüggeberg, Kirsten
Bock, Liselotte	Hippler, Sonja	Schaffarczyk, Emanuel
Bopp, Viktor	Hymmen, Hans Albrecht	Schreiber, Annelies
Bräuer, Elli	Kauffmann, Klaus	Sonnenberg, Emma
Brüninghaus, Friedhelm	Knape, Marlis	Souleiman-Oglou, Sali
Diemer, Ingeborg	Niederste-Werbeck, Dieter	Stasny, Ilse
Faulenbach, Heinz	Ordegel, Harald	Teinert, Josef
Fisch, Christian	Pampus, Klaus-Dieter	Witzel, Kurt
Fuß, Erwin	Potrafke, Elfriede	
Gehann, Michael	Rautenberg, Hermann	



1.509.773,20 €  
GESCHÄFTSGUTHABEN AM 31.12.2017

## 7. Geschäftsguthaben

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

	EUR	EUR
<b>Stand 01.01.2017</b>		1.500.267,77
Geschäftsguthaben der in früheren Jahren ausgeschiedenen Mitglieder:		1.050,00
		1.499.217,77
<b>Zugänge 2017</b>		
Einzahlungen, Umbuchungen und Wohnungsbauprämien u.a.		70.034,43
<b>Abgänge 2017</b>		
Geschäftsguthaben der zum 31.12.2017 ausgeschiedenen Mitglieder:		
Kündigung/Teilkündigung	-38.850,00	
Tod	-19.950,00	
Ausschluss	- 679,00	
		-59.479,00
<b>Geschäftsguthaben der am 31.12.2017 verbleibenden Mitglieder:</b>		1.509.773,20
<b>Zugang 2017</b>		9.505,43

Das durchschnittliche Guthaben je Mitglied beläuft sich auf ca. EUR 1.161,36.

Der Nennwert der von den Mitgliedern gezeichneten 1.442 Geschäftsanteile beträgt EUR 1.514.100,00, darauf sind EUR 1.509.267,77 (= 99,68 %) eingezahlt.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am 31.12.2017 EUR 4.326,80.

Die Haftsumme ergibt zum 31.12.2017 ein haftendes Kapital von EUR 1.365.000,00 oder 5,43 % der Bilanzsumme.

## II. GESCHÄFTSBERICHT

### 1. Hausbewirtschaftung

#### Bestandsübersicht

	Mieteinheiten
Altbauten – bis 20.06.1948 –	35
Neubauten	998
<b>Mietwohnungen insgesamt</b>	<b>1.033</b>
<b>Gewerbe</b>	<b>0</b>
<b>Garagen</b>	<b>183</b>

# 1.033

MIETEINHEITEN

Die Erhöhung des Wohnungsbestandes von 1.022 auf 1.033 Wohnungseinheiten ist auf den Neubezug von 12 Wohneinheiten sowie auf die Verminderung des Wohnungsbestandes durch die Zusammenlegung von 2 Wohnungen zu 1 Wohnung zurückzuführen.

#### Mietwohnungen nach Wohnflächen und Räumen

qm	Mieteinheiten	Räume	Mieteinheiten
bis 39	48	1-Raum	13
40–49	187	2-Raum	44
50–59	269	3-Raum	450
60–69	248	4-Raum	458
70–79	199	5-Raum	57
80–99	61	6-Raum	11
über 100	21	<b>Gesamt</b>	<b>1.033</b>
<b>Gesamt</b>	<b>1.033</b>		

Von den 1.033 Mietwohnungen unterliegen 78 Einheiten den Bedingungen für öffentlich geförderte Wohnungen (= 7,55 %).



# 71

MIETERWECHSEL

## Wohnungsvergaben

Im Geschäftsjahr 2017 fanden 71 Mieterwechsel (im Vorjahr 81) statt. Das entspricht einer Fluktuationsrate von 6,9 % (im Vorjahr 7,9 %).

Die freigewordenen Wohnungen gliedern sich wie folgt:

	Altbau	Neubau	Gesamt
1 ½-Zimmer	1	7	8
2 ½-Zimmer	1	26	27
3 ½-Zimmer	1	35	36
4 ½-Zimmer	–	–	–
5 ½-Zimmer	–	–	–
<b>Gesamt</b>	<b>3</b>	<b>68</b>	<b>71</b>

Für das Freiwerden wurden folgende Gründe genannt:

(1) Übernahme einer anderen Genossenschaftswohnung	11
(2) Veränderung des Wohnortes aus gesundheitlichen, privaten oder beruflichen Gründen	34
(3) Sterbefälle	12
(4) Erwerb von Eigentum	5
(5) Übernahme eines Wohnplatzes in einem Pflegeheim	8
(6) Durchsetzung von Räumungsklagen	1
<b>Gesamt</b>	<b>71</b>

## 2. Modernisierung und Instandhaltung

Die in 2017 aktivierten Modernisierungskosten in Höhe von T-Euro 805,1 umfassen

- Objektmodernisierungen mit T-Euro 800,9 (Anbau von 2 Aufzugsanlagen, Dacherneuerungsarbeiten, Balkonanbauten/-sanierungen, Fenstererneuerungen und Fassadendämmung)
- sowie den erstmaligen Einbau von Heizungsanlagen mit T-Euro 4,2.

Für **Instandhaltungskosten** (ausschließlich Fremdkosten) hat die Genossenschaft in 2017 T-Euro 1.070,8 investiert.



Balkonanbauten



Anbau von Aufzugsanlagen

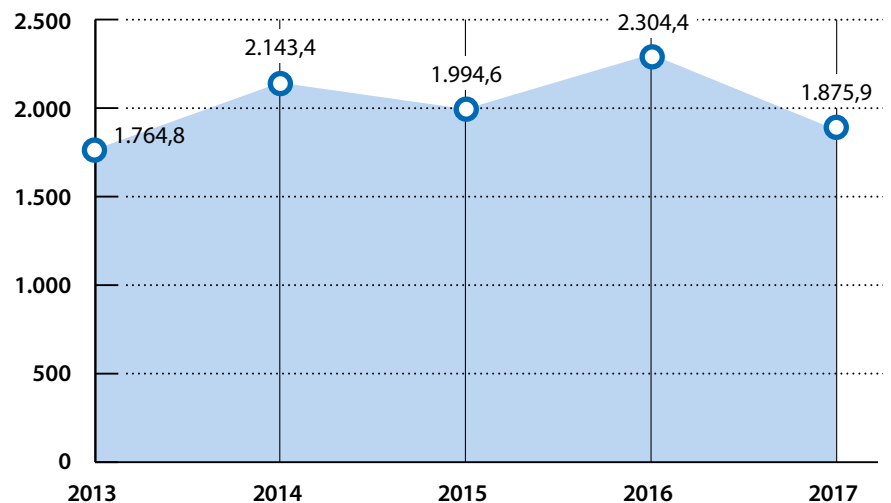
# 1.875.900 €

INVESTITIONEN IN INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG



*Dacherneuerungsarbeiten, Fassadendämmung*

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



### 3. Neubautätigkeit



Im August 2016 wurden die Häuser Eickersiepen 6 und 6a abgebrochen und mit dem Neubau von 12 barrierefreien Wohnungen und 18 Stellplätzen auf dem 1.515 m<sup>2</sup> großen, eigenen Grundstück Eickersiepen 6 begonnen. Die Wohnungen wurden zum 01. November 2017 zum Preis von 8,50 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche bezogen. Die Neubaumaßnahme ist mit Gesamtkosten von T-Euro 2.363,4 für ca. 750 m<sup>2</sup> Wohnfläche kalkuliert. Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt mit Eigenmitteln und Fremdmitteln von jeweils T-Euro 1.187,7.



#### 4. Betriebliche Organisation

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

Zur Unterstützung des Vorstandes waren 2017 durchschnittlich sieben Angestellte tätig.

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



467.368,45 €  
JAHRESÜBERSCHUSS

#### 5. Wirtschaftliche Lage

##### Ertragslage

Der in 2017 erzielte Jahresüberschuss verteilt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt (Angaben in T-Euro):

	2017	2016
Hausbewirtschaftung	538	565
Betreuungstätigkeit	–	–
Sonstiger Bereich	-71	-159
<b>Ergebnis vor Abzug von Steuern</b>	<b>467</b>	<b>406</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	–	–
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>467</b>	<b>406</b>

Das **Ergebnis der Hausbewirtschaftung** hat sich gegenüber dem Vorjahr um T-Euro 27 vermindert. Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung (Sollmieten, Erlösschmälerungen, Umlagen erträge einschließlich Bestandsveränderungen) erhöhten sich um T-Euro 26 gegenüber dem Vorjahr. Die Verwaltungskosten (T-Euro 92), die Abschreibungen auf Sachanlagen (T-Euro 47) und die Abschreibungen auf Mietforderungen u.a. (T-Euro 7) erhöhten sich um insgesamt T-Euro 146. Die Instandhaltungskosten (T-Euro 47), die Zinsen und ähnliche Aufwendungen (T-Euro 27) und die Betriebskosten (T-Euro 19) verringerten sich per Saldo um T-Euro 93 zum Vorjahr.

Das **negative Ergebnis im sonstigen Bereich** von T-Euro 71 setzt sich aus Erträgen in Höhe von T-Euro 7 (Eintrittsgelder, Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten u.a.) und Aufwendungen von T-Euro 78 zusammen. Die Aufwendungen von T-Euro 78 sind für Zinsaufwendungen für die Pensionsrückstellungen (T-Euro 26), nicht aktivierte Verwaltungskosten (T-Euro 41), Abschreibungen auf Finanzanlagen (T-Euro 10) und Spenden (T-Euro 1) entstanden.

Für das Jahr 2018 erwarten wir nach unserem Wirtschaftsplan für die Hausbewirtschaftung einen Gewinn in Höhe von rund T-Euro 682. Die Ertragslage unserer Genossenschaft wird durch das positive Hausbewirtschaftungsergebnis, das auch in Zukunft gesichert ist, bestimmt.

## Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanz zum 31.12.2017 enthält mit T-Euro 23.968 langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere die Grundstücke des Anlagevermögens. Dieses Vermögen wird zum Bilanzstichtag 31.12.2017 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 2017 nicht eingetreten. Insbesondere sind gravierende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, nicht erkennbar.

4%  
DIVIDENDE

## 6. Gewinnverteilung

Bei Aufstellung des Jahresabschlusses 2017 wurden vom Jahresüberschuss in Höhe von 467.368,45 EUR gemäß § 40 Absatz 1 der Satzung 47.000,00 EUR in die „Gesetzliche Rücklage“ eingestellt. Darüber hinaus wurden gemäß § 40 Absatz 2 der Satzung im Rahmen von Vorwegzuweisungen 160.399,74 EUR in die „Bauerneuerungsrücklage“ und 200.000,00 EUR in die „Andere Ergebnisrücklagen“ eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisungen vorgeschlagen.

Es wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2017 in Höhe von EUR 59.968,71 (= 4 % der dividendenberechtigten Guthaben zum 01.01.2017) 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 2018

Der Vorstand



Heck



Muthmann

### III. BERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

Wir haben im laufenden Geschäftsjahr 2017 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 vier gemeinsamen Sitzungen ausführlich erörtert. Dabei standen die wirtschaftliche Lage, die Entwicklungsperspektiven der Genossenschaft, die Neubautätigkeit sowie die Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit im Vordergrund.

Der Jahresabschluss 2016 wurde unter Einbeziehung der Buchführung vom zuständigen Prüfungsverband ohne Beanstandungen geprüft.

Der Abschlussprüfer hat den Jahresabschluss 2016 und seinen Prüfbericht anlässlich einer Sitzung des Aufsichtsrates ausführlich erläutert.

Dem Vorschlag für die Gewinnverwendung schließen wir uns an.

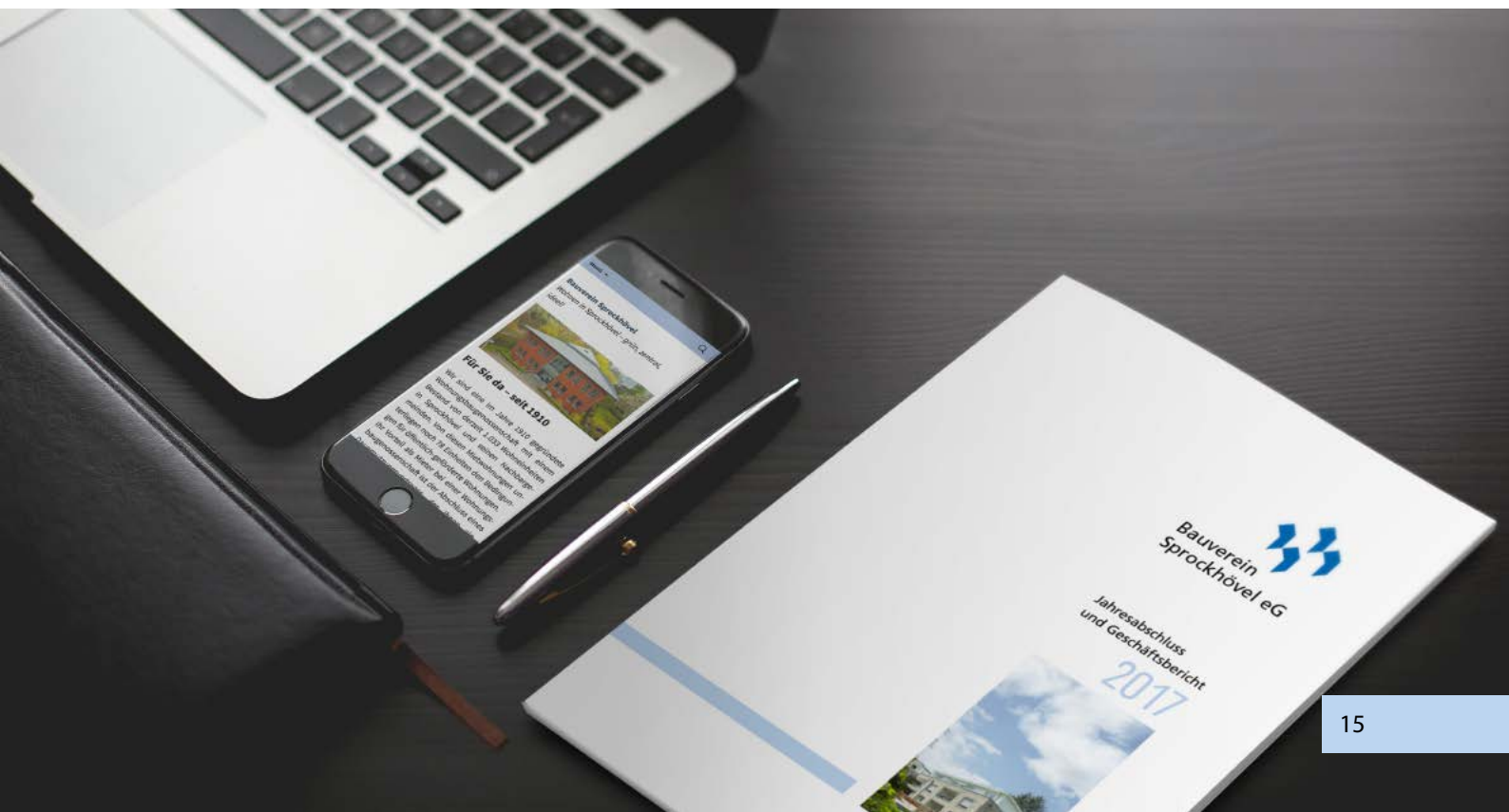
Abschließend dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und den Mitarbeitern für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

Sprockhövel, im April 2018

Der Aufsichtsrat



Uwe Kellner  
(Vorsitzender)





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



Bauverein  
Sprockhövel eG

Eickersiepen 8a  
45549 Sprockhövel

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

### AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b><u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u></b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		2.451,09	3.988,49
<b><u>Sachanlagen</u></b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	22.652.557,33		21.117.617,10
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.029.780,39		1.068.442,26
Betriebs- und Geschäftsausstattung	50.101,33		61.642,45
Anlagen im Bau	–		591.895,62
Bauvorbereitungskosten	2.441,88	23.734.880,93	–
<b><u>Finanzanlagen</u></b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	230.000,00		240.000,00
Andere Finanzanlagen	520,00	230.520,00	520,00
<b><u>Anlagevermögen insgesamt</u></b>		23.967.852,02	23.084.105,92
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b><u>Vorräte</u></b>			
Unfertige Leistungen	141.435,75		136.123,55
Andere Vorräte	3.470,00	144.905,75	3.289,00
<b><u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u></b>			
Forderungen aus Vermietung	6.778,93		12.747,23
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.693,96		1.866,00
Sonstige Vermögensgegenstände	53.842,25	64.315,14	39.257,46
<b><u>Flüssige Mittel</u></b>			
Guthaben bei Kreditinstituten		936.979,95	1.600.877,64
<b>BILANZSUMME</b>		<b>25.114.052,86</b>	<b>24.878.266,80</b>

## PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b><u>Geschäftsguthaben</u></b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	59.479,00		71.400,00
der verbleibenden Mitglieder	1.509.773,20		1.500.267,77
aus gekündigten Geschäftsanteilen	–	1.569.252,20	1.050,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 4.326,80			(2.102,23)
<b><u>Ergebnisrücklagen</u></b>			
Gesetzliche Rücklage	1.775.000,00		1.728.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: EUR 47.000,00			(41.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	3.611.767,97		3.451.368,23
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: EUR 160.399,74			(104.827,73)
Andere Ergebnisrücklagen	8.700.000,00	14.086.767,97	8.500.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: EUR 200.000,00			(200.000,00)
<b><u>Bilanzgewinn</u></b>			
Jahresüberschuss	467.368,45		405.647,78
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	407.399,74	59.968,71	345.827,73
<b><u>Eigenkapital insgesamt</u></b>		15.715.988,88	15.311.906,05
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen	759.674,00		636.981,00
Steuerrückstellungen	4.303,17		–
Sonstige Rückstellungen	125.120,00	889.097,17	79.524,48
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.584.914,81		6.939.951,41
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.230.005,28		1.356.529,55
Erhaltene Anzahlungen	212.814,79		191.693,22
Verbindlichkeiten aus Vermietung	82.250,32		63.106,27
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	376.741,02		275.389,30
Sonstige Verbindlichkeiten	22.240,59	8.508.966,81	23.185,52
davon aus Steuern: EUR 8.100,11			(7.916,26)
<b>BILANZSUMME</b>		<b>25.114.052,86</b>	<b>24.878.266,80</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.138.344,14		5.104.642,96
b) aus Betreuungstätigkeit	1.210,00	5.139.554,14	1.190,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Verminderung)		5.312,20	-13.142,98
Sonstige betriebliche Erträge		82.378,07	88.232,20
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.199.982,22	2.232.540,79
<b>Rohergebnis</b>		3.027.262,19	2.948.381,39
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	452.842,19		454.321,52
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	210.215,81	663.058,00	128.612,21
davon für Altersversorgung	EUR 113.286,28		(33.452,08)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.270.946,64	1.223.066,52
Sonstige betriebliche Aufwendungen		127.566,25	224.619,33
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	20,80		20,80
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	157,26	178,06	151,36
Abschreibungen auf Finanzanlagen	10.000,00		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	272.033,66	282.033,66	295.546,32
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: EUR	25.543,00		(23.271,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag (Erstattung)		1,01	-
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		683.836,71	622.387,65
Sonstige Steuern		216.468,26	216.739,87
<b>Jahresüberschuss</b>		467.368,45	405.647,78
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		407.399,74	345.827,73
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>59.968,71</b>	<b>59.820,05</b>

### A. Allgemeine Angaben

---

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Bauverein Sprockhövel eG“. Sie hat ihren Sitz in Sprockhövel und ist im Genossenschaftsregister 343 beim Amtsgericht Essen eingetragen. Der Jahresabschluss 2017 wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt in der Fassung vom Januar 2017. Die Erstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2017 erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des BilRUG. Die Vorjahresbeträge wurden aus dem festgestellten Jahresabschluss 2016 übernommen. Rückstellungen für Grundsteuer wurden im Geschäftsjahr 2017 erstmals unter Steuer-rückstellungen statt unter Sonstige Rückstellungen ausgewiesen. Die Vorjahreszahl (EUR 2.424,48) wurde nicht angepasst, so dass diese nicht mit der Zahl des Geschäftsjahres vergleichbar ist. Ansonsten sind die Vorjahreszahlen mit den entsprechenden Zahlen des Geschäftsjahres vergleichbar.

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 Abschreibungs-sätzen von 6,67 % bis 20 % abgeschrieben. GWG's mit Anschaffungskosten bis EUR 150,00 wurden mit 100 % und GWG's mit Anschaffungskosten über EUR 150,00 bis EUR 1.000,00 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 aus-gewiesen. Die **Vorräte** wurden zu den Anschaffungskosten der jeweils letzten Lieferung bewertet.

**Forderungen** sind grundsätzlich zu Nominalwerten bewertet. Ausfallrisiken wurde durch Abschreibungen und Pauschwertberichtigungen 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 drei Monaten (Passivierungspflicht) nachgeholt werden, gebildet. Des Weiteren wurden Rückstellungen für erbrachte, aber noch nicht in Rechnung gestellte Leistungen 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 3,68 % sowie ein Gehalts- und Rententrend von 2,0 % 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 141.435,75 enthalten.
2. Die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält keine Forderungen, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
3. Der Rechnungszins der Pensionsrückstellungen beruht auf dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre. Der für die Vergleichsberechnung gemäß § 253 Abs. 6 HGB benötigte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre ergibt sich auf gleiche Weise und zum gleichen Zeitpunkt zu 2,80 %. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt EUR 121.761,00. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen – zuzüglich eines Gewinnvortrages und abzüglich eines Verlustvortrages – mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrages verbleiben.
4. Die Position „Sonstige Rückstellungen“ enthält Rückstellungen für:

	<b>EUR</b>
Unterlassene Instandhaltung (1–3 Monate) für Wohnungsmodernisierungen	70.000,00
Prüfungskosten	14.000,00
Erbrachte, aber noch nicht in Rechnung gestellte Leistungen	19.300,00
Kanalsanierung	10.800,00
Personalaufwendungen	7.920,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	3.100,00
	<b>125.120,00</b>

5. Die Forderungen der Geschäftsjahre 2017 und 2016 enthalten keine Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Bei den Forderungen aus Vermietung besteht eine Pauschalwertberichtigung von EUR 2.000,00.
6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				gesichert	Art der Sicherung*
		Restlaufzeit					
	EUR	unter 1 Jahr EUR	1–5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>6.584.914,81</b>	<b>439.073,31</b>	<b>1.624.974,33</b>	<b>4.520.867,17</b>	<b>6.584.914,81</b>	<b>GPR</b>	
	6.939.951,41	408.301,96	1.542.784,77	4.988.864,68	6.939.951,41	GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>1.230.005,28</b>	<b>129.813,87</b>	<b>464.133,74</b>	<b>636.057,67</b>	<b>1.230.005,28</b>	<b>GPR</b>	
	1.356.529,55	125.329,62	481.215,40	749.984,53	1.356.529,55	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	<b>212.814,79</b>	<b>212.814,79</b>	–	–	–		
	191.693,22	191.693,22	–	–	–		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>82.250,32</b>	<b>82.250,32</b>	–	–	–		
	63.106,27	63.106,27	–	–	–		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>376.741,02</b>	<b>376.741,02</b>	–	–	–		
	275.389,30	275.389,30	–	–	–		
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>22.240,59</b>	<b>14.771,30</b>	<b>7.469,29</b>	–	–		
	23.185,52	16.532,26	6.653,26	–	–		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>8.508.966,81</b>	<b>1.255.464,61</b>	<b>2.096.577,36</b>	<b>5.156.924,84</b>	<b>7.814.920,09</b>	<b>GPR</b>	
	8.849.855,27	1.080.352,63	2.030.653,43	5.738.849,21	8.296.480,96	GPR	

\* GPR = Grundpfandrechte

**Fettdruck** = Geschäftsjahr

## 8. Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen kumulierte	Buchwert 31.12.2017	Abschreibung 2017
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	50.556,74	-	-	-	48.105,65	2.451,09	1.537,40
<b><u>Sachanlagen</u></b>							
Grundstücke mit Wohnbauten	41.104.785,60	806.088,50	-	1.941.109,31	21.199.426,08	22.652.557,33	1.212.257,58
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.045.626,12	-	-	-	1.015.845,73	1.029.780,39	38.661,87
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	178.949,87	6.948,67	15.684,43	-	120.112,78	50.101,33	18.489,79
Anlagen im Bau	591.895,62	1.349.213,69	-	1.941.109,31	-	-	-
Bauvorbereitungskosten	-	2.441,88	-	-	-	2.441,88	-
	43.921.257,21	2.164.692,74	15.684,43	-	22.335.384,59	23.734.880,93	1.269.409,24
<b><u>Finanzanlagen</u></b>							
Anteile an verbundenen Unternehmen	600.000,00	-	-	-	370.000,00	230.000,00	10.000,00
Andere Finanzanlagen	520,00	-	-	-	-	520,00	-
	600.520,00	-	-	-	370.000,00	230.520,00	10.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	44.572.333,95	2.164.692,74	15.684,43	-	22.753.490,24	23.967.852,02	1.280.946,64

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung  
haben sich gegenüber dem Vorjahr erhöht um T-EUR + 34

### Die Erhöhung resultiert aus:

a) Anhebung der Mieten	T-EUR + 46
b) Verminderung der Erlösschmälerungen	T-EUR + 18
c) Zuschüsse Pflegekasse	T-EUR + 9
	<u>T-EUR + 73</u>
d) Verminderung der Umlagenerträge	T-EUR – 34
d) Wegfall Gewerbemieten	<u>T-EUR – 5</u>
Erhöhung der Umsatzerlöse	T-EUR + 34

## D. Sonstige Angaben

---

- 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 31.12.2016 mit EUR 234.390,86 ausgewiesen. Das Geschäftsjahr 2016 schloss mit einem Jahresfehlbetrag von EUR 1.496,81 (Vorjahr: EUR 1.845,36). Der Buchwert der Anteile beträgt nach außerplanmäßigen Abschreibungen in 2006 in Höhe von EUR 310.000,00, in 2009 in Höhe von EUR 50.000,00 und in 2017 in Höhe von EUR 10.000,00 am 31.12.2017 EUR 230.000,00.
- Die Genossenschaft besitzt keine weiteren Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	4	1
Technische Mitarbeiter	2	–
	<u>6</u>	<u>1</u>

Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr 2017 eine Reinigungskraft beschäftigt.

### 4. Mitgliederbewegung

Anfang	2017	1.304
Zugang	2017	74
Abgang	2017	78
Ende	2017	<u>1.300</u>

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr vermehrt um ..... 9.505,43 EUR

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um ..... 4.200,00 EUR

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf..... 1.365.000,00 EUR

5. Am Bilanzstichtag bestanden Verbindlichkeiten gegenüber vier Mitgliedern des Aufsichtsrates in Höhe von EUR 1.064,04.

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 (bis 19.09.2017)

Bernhard Heck

Bettina Muthmann (ab 01.05.2017)

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Uwe Kellner (Vorsitzender)

Gerhard Cammann

Erich Dörksen

Dorothea Haselbeck

Michael Niggemann

Stadt Sprockhövel,  
vertreten durch Fr. Gudrun Wolff

9. Gewinnverteilung

Bei Aufstellung des Jahresabschlusses 2017 wurden vom Jahresüberschuss in Höhe von 467.368,45 EUR gemäß § 40 Absatz 1 der Satzung 47.000,00 EUR in die „Gesetzliche Rücklage“ eingestellt. Darüber hinaus wurden gemäß § 40 Absatz 2 der Satzung im Rahmen von Vorwegzuweisungen 160.399,74 EUR in die „Bauerneuerungsrücklage“ und 200.000,00 EUR in die „Andere Ergebnisrücklagen“ eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisungen vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn als Dividende von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben vom 01.01.2017 in Höhe von 59.968,71 EUR auszuzahlen.

Sprockhövel, im April 2018

**Der Vorstand**

Heck

Muthmann





Bauverein  
Sprockhövel eG

Eickersiepen 8a  
45549 Sprockhövel

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