



Bauverein
Sprockhövel eG

Jahresabschluss
und Geschäftsbericht

2019



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 für das Geschäftsjahr 2019 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 2020

(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: |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|
| Gerhard Cammann Geschäftsführer Alte Bergstr. 60 45549 Sprockhövel | 1990 | 2020 |
| Erich Dörksen Industriekaufmann i.R. Im Lübbering 10 45549 Sprockhövel | 2005 | 2021 |
| Uwe Kellner Dipl.-Ingenieur Am Holte 10 45549 Sprockhövel | 2011 | 2020 |
| Michael Niggemann Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt Im Osterhöfgen 3 45549 Sprockhövel | 2001 | 2022 |
| Stadt Sprockhövel, vertreten durch Fr. Gudrun Wolff Rathausplatz 4 45549 Sprockhövel | 2016 | 2022 |
| Ulrike Suckau Kaufmännische Angestellte Im Lübbering 4 45549 Sprockhövel | 2018 | 2021 |

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 2020 scheiden aus:

1. Gerhard Cammann
2. Uwe Kellner

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

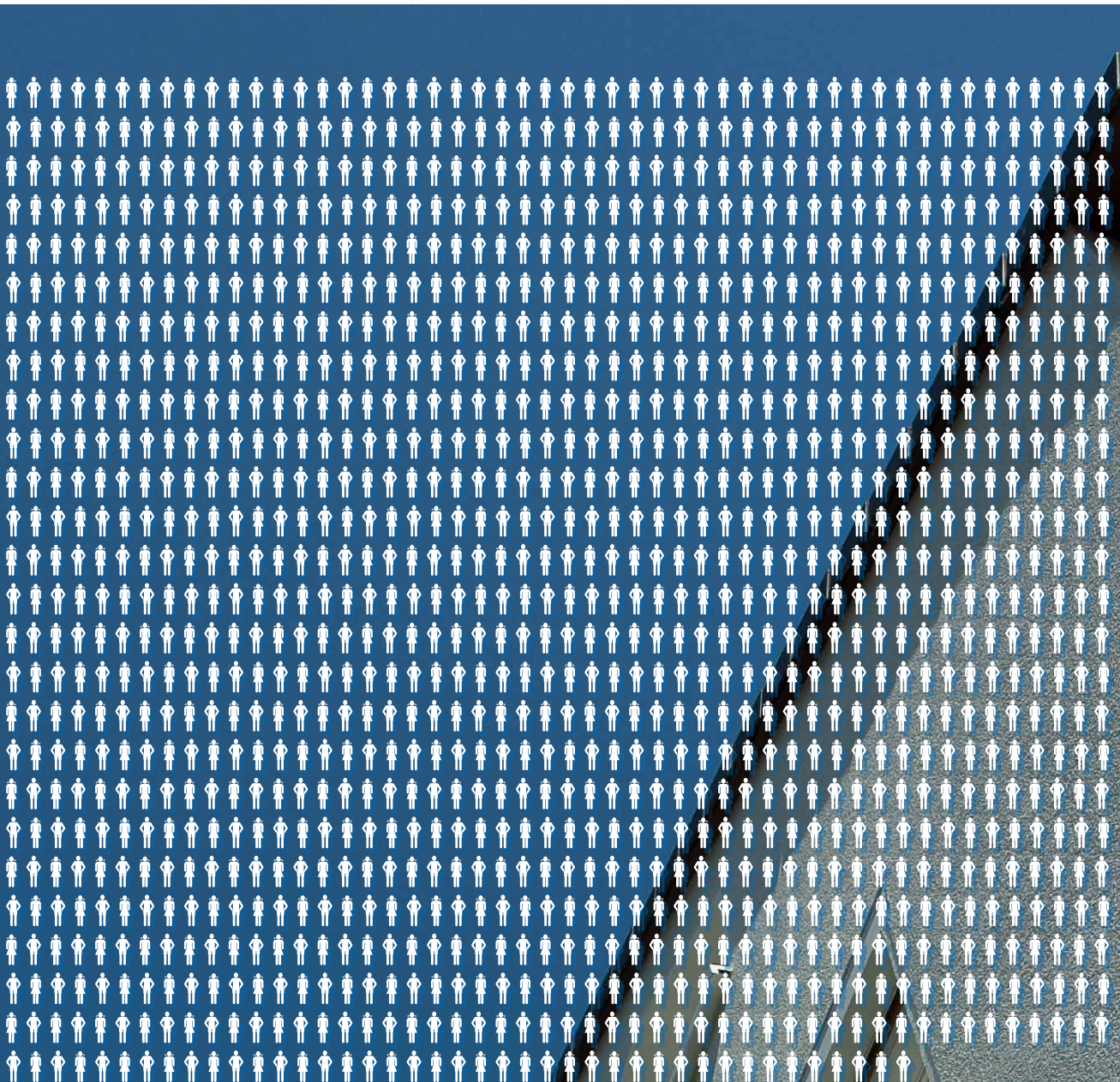
Die ordentliche Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft fand am 26.06.2019 statt.

Der Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2018, der Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit, der vorgelegte Jahresabschluss 2018 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 2017 wurde in seinen wesentlichen Teilen zur Kenntnis gebracht.

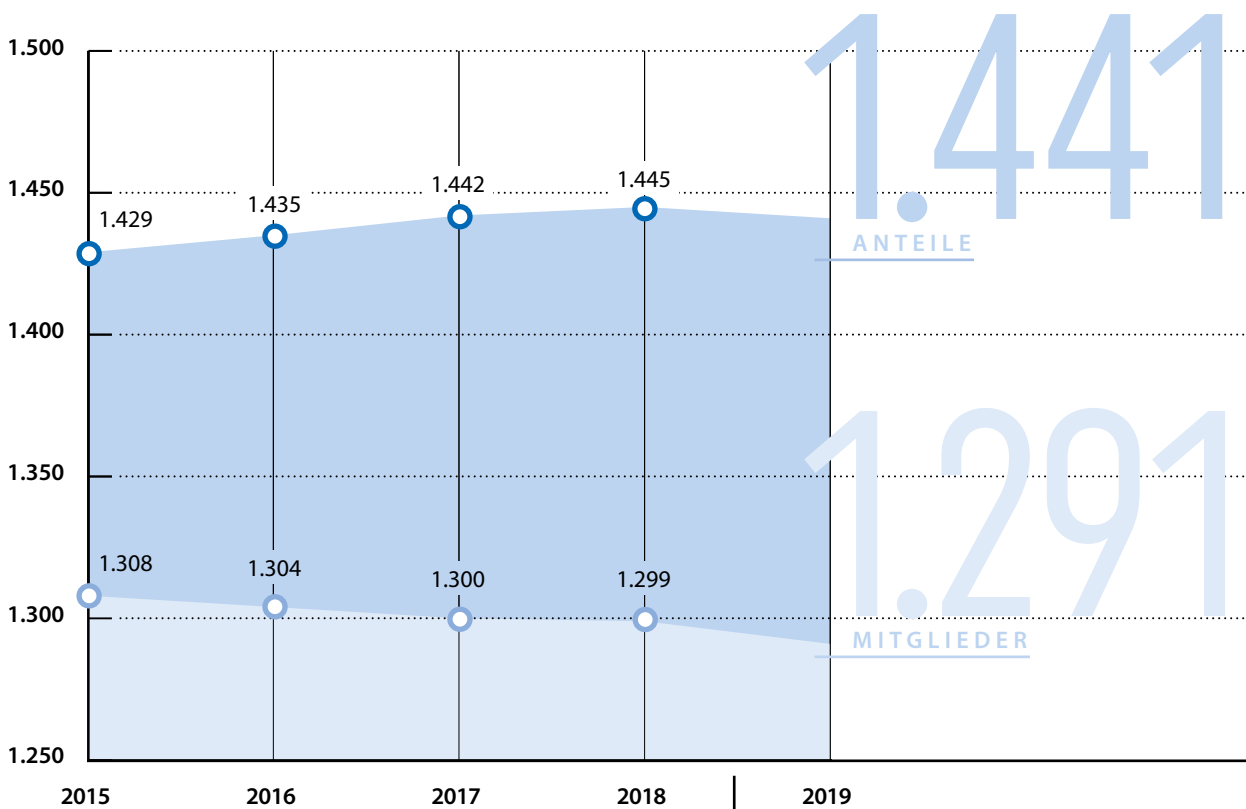
Herr Michael Niggemann und die Stadt Sprockhövel, vertreten durch Frau Gudrun Wolff, wurden als Aufsichtsratsmitglied wiedergewählt.



5. Mitgliederbewegung

| | Mitglieder | Anteile |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Stand 01.01.2019 | 1.299 | 1.445 |
| Zugang 2019 | 70 | 78 |
| Abgang 2019 | 78 | 82 |
| Stand 31.12.2019 | 1.291 | 1.441 |

| | Mitglieder | Anteile |
|------------------------------------|------------|-----------|
| Kündigung | 43 | 43 |
| Anteilsündigung | – | 1 |
| Übertragung | 6 | 6 |
| Teilübertragung | – | – |
| Tod im Geschäftsjahr | 16 | 16 |
| Tod, Fortsetzen der Mitgliedschaft | 6 | 7 |
| Tod früherer Jahre | 3 | 3 |
| Ausschluss | 4 | 6 |
| Abgänge insgesamt | 78 | 82 |



6. Verstorbene Mitglieder

Am 08. Januar 2019 starb im Alter von 82 Jahren Herr Manfred Duscha. Er arbeitete zunächst ab 01. April 1961 als Sachbearbeiter in unserer Genossenschaft. Mit Wirkung ab 01. Januar 1976 wurde Herr Duscha zum Prokuristen der Genossenschaft bestellt. Mit seiner Bestellung ab 15. Januar 1981 war Herr Duscha bis zu seinem Ausscheiden als geschäftsführendes Vorstandsmitglied tätig. Er hat über viele Jahre maßgeblich und mit großer Tatkraft die Geschicke der Genossenschaft gestaltet.

Des Weiteren verstarben nachstehende Mitglieder der Genossenschaft, soweit uns die Todesmeldungen im Jahr 2019 zugegangen sind:

| | | |
|-----------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Eckey, Walter | Ley, Ottilie | Reis, Erika |
| Engelschmidt, Hildegard | Menzel, Günther | Schneider, Horst-Fritz |
| Gaus, Gottlib | Mielchen, Ruth | Schneider, Frieda |
| Gräfingholt, Herbert | Mroczek, Michael | Schröter, Klaus-Peter |
| Holtz, Hans | Muth, Franz | Schwarzer, Monika |
| Knaebel, Ulrike | Niederste-Werbeck, Edelheid | Stork, Franz |
| Körner-Schwafertz, Marianne | Oppermann, Rudi | Wanske, Renate |
| Krahs, Hedwig-Waltraud | Ott, Karl | Witte, Alice |

Wir werden den Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren.



7. Geschäftsguthaben

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

| | EUR | EUR |
|----------------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Stand 01.01.2019 | | 1.513.667,16 |
| Geschäftsguthaben der in früheren Jahren ausgeschiedenen Mitglieder: | | 3.150,00 |
| | | 1.510.517,16 |
| Zugänge 2019 | | |
| Einzahlungen, Umbuchungen und Wohnungsbauprämien u.a. | | 65.792,88 |
| Abgänge 2019 | | |
| Geschäftsguthaben der zum 31.12.2019 ausgeschiedenen Mitglieder: | | |
| Kündigung/Teilkündigung | -46.200,00 | |
| Tod | -16.800,00 | |
| Ausschluss | - 5.637,00 | |
| | | -68.637,00 |
| Geschäftsguthaben der am 31.12.2019 verbleibenden Mitglieder: | | 1.507.673,04 |
| Abgang 2019 | | 5.994,12 |

Das durchschnittliche Guthaben je Mitglied beläuft sich auf ca. EUR 1.167,83.

Der Nennwert der von den Mitgliedern gezeichneten 1.441 Geschäftsanteile beträgt EUR 1.513.050,00, darauf sind EUR 1.507.673,04 (= 99,64 %) eingezahlt.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am 31.12.2019 EUR 2.526,96.

Die Haftsumme ergibt zum 31.12.2019 ein haftendes Kapital von EUR 1.355.550,00 oder 5,26 % der Bilanzsumme.

II. GESCHÄFTSBERICHT

1.031

MIETEINHEITEN

1. Hausbewirtschaftung

Bestandsübersicht:

| | Mieteinheiten |
|--------------------------------|---------------|
| Altbauten – bis 20.06.1948 – | 33 |
| Neubauten | 998 |
| Mietwohnungen insgesamt | 1.031 |
| Gewerbe | 0 |
| Garagen | 176 |

Gegenüber dem Vorjahr blieb der bewirtschaftete Bestand an Mieteinheiten unverändert.

Mietwohnungen nach Wohnflächen und Räumen:

| qm | Mieteinheiten | Räume | Mieteinheiten |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
| bis 39 | 48 | 1-Raum | 13 |
| 40–49 | 186 | 2-Raum | 43 |
| 50–59 | 269 | 3-Raum | 450 |
| 60–69 | 248 | 4-Raum | 457 |
| 70–79 | 199 | 5-Raum | 57 |
| 80–99 | 60 | 6-Raum | 11 |
| über 100 | 21 | Gesamt | 1.031 |
| Gesamt | 1.031 | | |

Von den 1.031 Mietwohnungen unterliegen 66 Einheiten den Bedingungen für öffentlich geförderte Wohnungen (= 6,40 %).



73

MIETERWECHSEL

Wohnungsvergaben

Im Geschäftsjahr 2019 fanden 73 Mieterwechsel (im Vorjahr 81) statt. Das entspricht einer Fluktuationsrate von 7,1 % (im Vorjahr 7,8 %).

Die freigewordenen Wohnungen gliedern sich wie folgt:

| | Altbau | Neubau | Gesamt |
|---------------|----------|-----------|-----------|
| 1 ½-Zimmer | – | 2 | 2 |
| 2 ½-Zimmer | 2 | 32 | 34 |
| 3 ½-Zimmer | 1 | 35 | 36 |
| 4 ½-Zimmer | – | 1 | 1 |
| 5 ½-Zimmer | – | – | – |
| Gesamt | 3 | 70 | 73 |

Für das Freiwerden wurden folgende Gründe genannt:

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| (1) Übernahme einer anderen Genossenschaftswohnung | 9 |
| (2) Veränderung des Wohnortes aus gesundheitlichen, privaten oder beruflichen Gründen | 39 |
| (3) Sterbefälle | 14 |
| (4) Erwerb von Eigentum | 1 |
| (5) Übernahme eines Wohnplatzes in einem Pflegeheim | 7 |
| (6) Durchsetzung von Räumungsklagen | 3 |
| Gesamt | 73 |

2. Modernisierung und Instandhaltung

Die in 2019 aktivierten Modernisierungskosten in Höhe von T-Euro 1.326,4 umfassen

- Objektmodernisierungen mit T-Euro 1.314,3 (Anbau von 2 Aufzugsanlagen, Dacherneuerungsarbeiten, Balkonanbauten/-sanierungen, Fenstererneuerungen und Fassadendämmung)
- sowie den erstmaligen Einbau von Heizungsanlagen mit T-Euro 12,1.

Für **Instandhaltungskosten** (ausschließlich Fremdkosten) hat die Genossenschaft in 2019 T-Euro 1.030,6 investiert.



Balkonanbauten



Anbau von Aufzugsanlagen

2.357.000 €

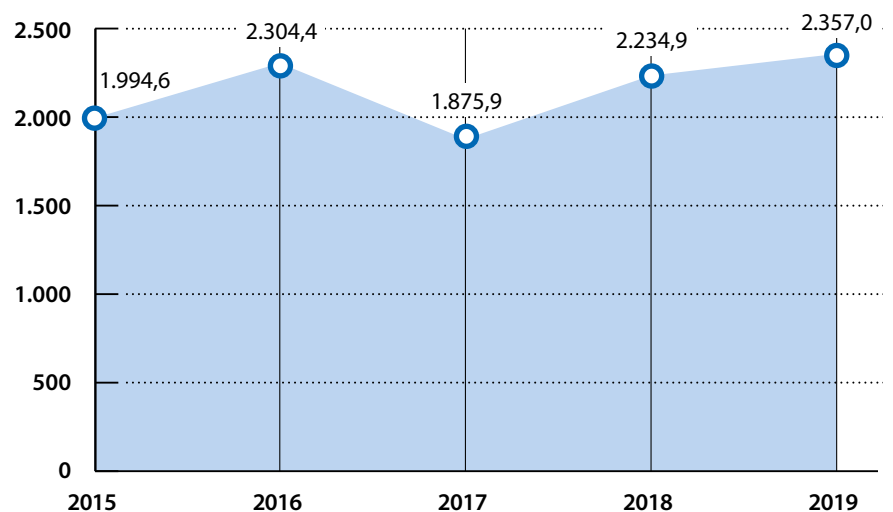
INVESTITIONEN IN INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG



Dachenerneuerungsarbeiten, Fassadendämmung



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

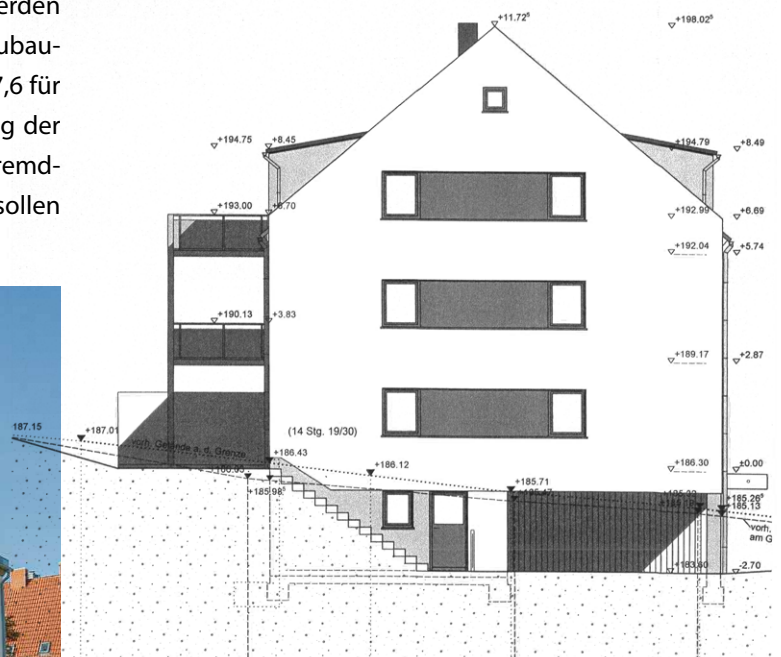


3. Neubautätigkeit



Baufortschritt im Frühjahr 2020

Im Herbst 2018 wurde das Haus Am Holte 22 abgebrochen. Auf dem 815 m² großen Grundstück werden 6 Wohnungen mit 9 Stellplätzen gebaut. Die Neubaumaßnahme ist mit Gesamtkosten von T-Euro 1.317,6 für ca. 412 m² Wohnfläche kalkuliert. Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt mit Eigenmitteln und Fremdmitteln von jeweils T-Euro 658,8. Die Wohnungen sollen im Sommer/Herbst 2020 bezogen werden.



Süd/West-Ansicht



4. Betriebliche Organisation

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

Zur Unterstützung des Vorstandes waren 2019 durchschnittlich sieben Angestellte tätig.

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



681.605,81 €
JAHRESÜBERSCHUSS

5. Wirtschaftliche Lage

Ertragslage

Der in 2019 erzielte Jahresüberschuss verteilt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt (Angaben in T-Euro):

| | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Hausbewirtschaftung | 742 | 438 |
| Betreuungstätigkeit | - | - |
| Sonstiger Bereich | -61 | -95 |
| Ergebnis vor Abzug von Steuern | 681 | 343 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | - | - |
| Jahresüberschuss | 681 | 343 |

Das **Ergebnis der Hausbewirtschaftung** hat sich gegenüber dem Vorjahr um T-Euro 304 erhöht. Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung (Sollmieten, Erlösschmälerungen, Umlagenerträge einschließlich Bestandsveränderungen) erhöhten sich um T-Euro 66 gegenüber dem Vorjahr. Bei den Aufwendungen verminderten sich die Instandhaltungskosten (T-Euro 246), die Zinsen und ähnliche Aufwendungen (T-Euro 42), die Verwaltungskosten (T-Euro 29) und die Abschreibungen auf Mietforderungen (T-Euro 1) per Saldo um T-Euro 318. Die Abschreibungen auf Sachanlagen (T-Euro 74) und die anderen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (T-Euro 6) erhöhten sich um insgesamt T-Euro 80.

Das **negative Ergebnis im sonstigen Bereich** von T-Euro 61 setzt sich aus Erträgen in Höhe von T-Euro 27 (Eintrittsgelder, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen u.a.) und Aufwendungen von T-Euro 88 zusammen. Die Aufwendungen von T-Euro 88 sind für Zinsaufwendungen für die Pensionsrückstellungen (T-Euro 28), nicht aktivierte Verwaltungskosten (T-Euro 55) sowie für Spenden u.a. (T-Euro 5) entstanden.

Für das Jahr 2020 erwarten wir nach unserem Wirtschaftsplan für die Hausbewirtschaftung einen Gewinn in Höhe von rund T-Euro 791. Die Ertragslage unserer Genossenschaft wird durch das positive Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanz zum 31.12.2019 enthält mit T-Euro 24.527 langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere die Grundstücke des Anlagevermögens. Dieses Vermögen wird zum Bilanzstichtag 31.12.2019 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.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) auch in Deutschland ausgebreitet. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

4%
DIVIDENDE

6. Gewinnverteilung

Bei Aufstellung des Jahresabschlusses 2019 wurden vom Jahresüberschuss in Höhe von 681.605,81 EUR gemäß § 40 Absatz 1 der Satzung 68.200,00 EUR in die „Gesetzliche Rücklage“ eingestellt. Darüber hinaus wurden gemäß § 40 Absatz 2 der Satzung im Rahmen von Vorwegzuweisungen 152.985,12 EUR in die „Bauerneuerungsrücklage“ und 400.000,00 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 2019 in Höhe von EUR 60.420,69 (= 4 % der dividendenberechtigten Guthaben zum 01.01.2019) 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, 31. März 2020

Der Vorstand

Heck

Muthmann

III. BERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

Wir haben im laufenden Geschäftsjahr 2019 den Vorstand beratend begleitet und überwacht.

Der Vorstand hat uns regelmäßig mündlich über die Entwicklung der Genossenschaft und wesentliche Geschäftsvorgänge unterrichtet.

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

Der Jahresabschluss 2018 wurde unter Einbeziehung der Buchführung vom zuständigen Prüfungsverband ohne Beanstandungen geprüft.

Der Abschlussprüfer hat den Jahresabschluss 2018 und seinen Prüfbericht anlässlich einer Sitzung des Aufsichtsrates ausführlich erläutert.

Dem Vorschlag für die Gewinnverwendung schließen wir uns an.

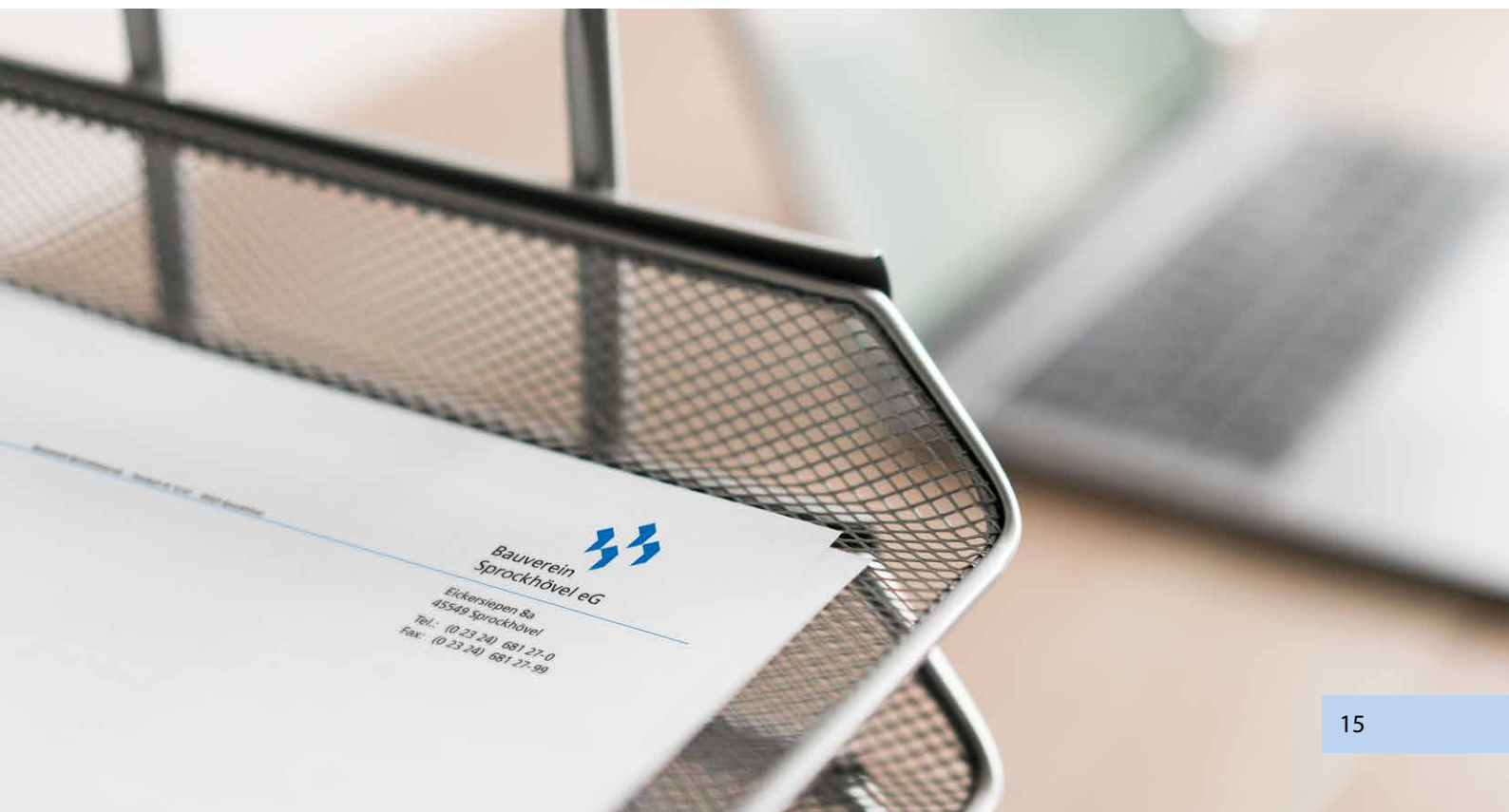
Abschließend dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und den Mitarbeitern für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

Sprockhövel, im April 2020

Der Aufsichtsrat



Uwe Kellner
(Vorsitzender)





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



Bauverein
Sprockhövel eG

Eickersiepen 8a
45549 Sprockhövel

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

AKTIVA

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|------------------------------------------------------|---------------|----------------------|----------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| ANLAGEVERMÖGEN | | | |
| <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u> | | | |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen | | 3.332,00 | 64,03 |
| <u>Sachanlagen</u> | | | |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 22.681.141,73 | | 22.570.862,71 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 952.456,67 | | 991.118,54 |
| Grundstücke ohne Bauten | – | | 511,29 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 42.338,58 | | 33.535,62 |
| Anlagen im Bau | 518.273,48 | | – |
| Bauvorbereitungskosten | 44.156,61 | | 82.138,73 |
| Geleistete Anzahlungen | 55.000,00 | 24.293.367,07 | – |
| <u>Finanzanlagen</u> | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 230.000,00 | | 230.000,00 |
| Andere Finanzanlagen | 520,00 | 230.520,00 | 520,00 |
| <u>Anlagevermögen insgesamt</u> | | 24.527.219,07 | 23.908.750,92 |
| UMLAUFVERMÖGEN | | | |
| <u>Vorräte</u> | | | |
| Unfertige Leistungen | 131.036,73 | | 129.019,52 |
| Andere Vorräte | 7.065,00 | 138.101,73 | 5.949,00 |
| <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u> | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 13.755,61 | | 22.316,23 |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 2.084,04 | | 2.098,27 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 79.452,82 | 95.292,47 | 37.067,76 |
| <u>Flüssige Mittel</u> | | | |
| Guthaben bei Kreditinstituten | | 991.046,95 | 745.782,38 |
| BILANZSUMME | | 25.751.660,22 | 24.850.984,08 |

PASSIVA

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|----------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| EIGENKAPITAL | | | |
| <u>Geschäftsguthaben</u> | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 67.587,00 | | 65.100,00 |
| der verbleibenden Mitglieder | 1.507.673,04 | | 1.513.667,16 |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | 1.050,00 | 1.576.310,04 | – |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 2.526,96 | | | (2385,84) |
| <u>Ergebnisrücklagen</u> | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 1.877.600,00 | | 1.809.400,00 |
| davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: EUR 68.200,00 | | | (34.400,00) |
| Bauerneuerungsrücklage | 3.813.396,97 | | 3.660.411,85 |
| davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: EUR 152.985,12 | | | (48.643,88) |
| Andere Ergebnisrücklagen | 9.300.000,00 | 14.990.996,97 | 8.900.000,00 |
| davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: EUR 400.000,00 | | | (200.000,00) |
| <u>Bilanzgewinn</u> | | | |
| Jahresüberschuss | 681.605,81 | | 343.266,80 |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen | 621.185,12 | 60.420,69 | 283.043,88 |
| <u>Eigenkapital insgesamt</u> | | | |
| | | 16.627.727,70 | 16.008.801,93 |
| RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| Rückstellungen für Pensionen | 1.035.817,00 | | 882.832,00 |
| Sonstige Rückstellungen | 221.320,00 | 1.257.137,00 | 141.130,00 |
| VERBINDLICHKEITEN | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 6.394.286,61 | | 6.154.204,29 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 977.104,36 | | 1.100.729,60 |
| Erhaltene Anzahlungen | 196.103,58 | | 193.786,67 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 78.045,92 | | 73.166,28 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 196.197,51 | | 276.836,66 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 25.057,54 | 7.866.795,52 | 19.496,65 |
| davon aus Steuern: EUR 7.922,00 | | | (9.389,12) |
| BILANZSUMME | | | |
| | | 25.751.660,22 | 24.850.984,08 |

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 5.516.138,35 | | 5.464.039,92 |
| b) aus Betreuungstätigkeit | 1.570,00 | 5.517.708,35 | 1.310,00 |
| Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Verminderung) | | 2.017,21 | -12.416,23 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 98.289,71 | 80.112,46 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | 2.397.592,27 | 2.642.876,81 |
| Rohergebnis | | 3.220.423,00 | 2.890.169,34 |
| Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 446.739,70 | | 459.827,75 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | 239.106,32 | 685.846,02 | 211.650,40 |
| davon für Altersversorgung | EUR 143.567,27 | | (111.829,13) |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 1.282.229,42 | 1.209.328,23 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 142.724,51 | 201.852,07 |
| Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 20,80 | | 20,80 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 101,80 | 122,60 | 126,30 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 204.837,69 | 247.126,33 |
| davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 28.339,00 | | | (27.956,00) |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag (Erstattung) | | 0,80 | 0,80 |
| Ergebnis nach Steuern | | 904.908,76 | 560.532,46 |
| Sonstige Steuern | | 223.302,95 | 217.265,66 |
| Jahresüberschuss | | 681.605,81 | 343.266,80 |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen | | 621.185,12 | 283.043,88 |
| BILANZGEWINN | | 60.420,69 | 60.222,92 |

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 2019 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. Die Erstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches. Die Vorjahresbeträge wurden aus dem festgestellten Jahresabschluss 2018 übernommen. Die Vorjahreszahlen sind 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 Restnutzungsdaueremethode 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 EUR 250,00 wurden mit 100 % und GWG's mit Anschaffungskosten über EUR 250,00 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 ausgewiesen. 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 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Rechnungszinssatz von 2,71 % 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 131.036,73 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 1,97 %. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt EUR 137.149,00. 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:

| | EUR |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Unterlassene Instandhaltung (1–3 Monate) für Wohnungsmodernisierungen | 164.000,00 |
| Prüfungskosten | 15.000,00 |
| Personalaufwendungen | 14.520,00 |
| Erbrachte, aber noch nicht in Rechnung gestellte Leistungen | 13.500,00 |
| Kanalsanierung | 10.800,00 |
| Berufsgenossenschaftsbeiträge | 3.500,00 |
| | 221.320,00 |

5. Die Forderungen der Geschäftsjahre 2019 und 2018 enthalten keine Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Bei den Forderungen aus Vermietung besteht eine Pauschalwertberichtigung von EUR 1.200,00.
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 EUR | davon | | | | Art der* Sicherung* |
|--------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------------------|
| | | Restlaufzeit | | | gesichert EUR | |
| | | unter 1 Jahr EUR | 1–5 Jahre EUR | über 5 Jahre EUR | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 6.394.286,61 | 475.315,82 | 1.749.405,57 | 4.169.565,22 | 6.394.286,61 | GPR |
| | 6.154.204,29 | 414.270,08 | 1.630.633,78 | 4.109.300,43 | 6.154.204,29 | GPR |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 977.104,36 | 127.262,62 | 443.801,32 | 406.040,42 | 977.104,36 | GPR |
| | 1.100.729,60 | 123.625,24 | 465.490,82 | 511.613,54 | 1.100.729,60 | GPR |
| Erhaltene Anzahlungen | 196.103,58 | 196.103,58 | – | – | – | |
| | 193.786,67 | 193.786,67 | – | – | – | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 78.045,92 | 78.045,92 | – | – | – | |
| | 73.166,28 | 73.166,28 | – | – | – | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 196.197,51 | 196.197,51 | – | – | – | |
| | 276.836,66 | 276.836,66 | – | – | – | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 25.057,54 | 17.788,65 | 7.268,89 | – | – | |
| | 19.496,65 | 11.818,16 | 7.678,49 | – | – | |
| Gesamtbetrag | 7.866.795,52 | 1.090.714,10 | 2.200.475,78 | 4.575.605,64 | 7.371.390,97 | GPR |
| | 7.818.220,15 | 1.093.503,09 | 2.103.803,09 | 4.620.913,97 | 7.254.933,89 | GPR |

* GPR = Grundpfandrechte

Fettdruck = Geschäftsjahr

8. Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

| | Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR | Zugänge EUR | Abgänge EUR | Umbuchungen EUR | Abschreibungen kumulierte EUR | Buchwert 31.12.2019 EUR | Abschreibung 2019 EUR |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------|----------------|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | | |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen | 48.432,59 | 4.165,00 | – | – | 49.265,59 | 3.332,00 | 897,03 |
| <u>Sachanlagen</u> | | | | | | | |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 44.856.265,84 | 1.337.588,82 | – | – | 23.512.712,93 | 22.681.141,73 | 1.227.309,80 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 2.045.626,12 | – | – | – | 1.093.169,45 | 952.456,67 | 38.661,87 |
| Grundstücke ohne Bauten | 511,29 | – | – | – 511,29 | – | – | – |
| Betriebs- und Geschäfts- ausstattung | 171.196,58 | 24.163,68 | 18.293,07 | – | 134.728,61 | 42.338,58 | 15.360,72 |
| Anlagen im Bau | – | 438.105,65 | – | + 80.167,83 | – | 518.273,48 | – |
| Bauvorbereitungskosten | 82.138,73 | 41.674,42 | – | – 79.656,54 | – | 44.156,61 | – |
| Geleistete Anzahlungen | – | 55.000,00 | – | – | – | 55.000,00 | – |
| | 47.155.738,56 | 1.896.532,57 | 18.293,07 | – 80.167,83 + 80.167,83 | 24.740.610,99 | 24.293.367,07 | 1.281.332,39 |
| <u>Finanzanlagen</u> | | | | | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 600.000,00 | – | – | – | 370.000,00 | 230.000,00 | – |
| Andere Finanzanlagen | 520,00 | – | – | – | – | 520,00 | – |
| | 600.520,00 | – | – | – | 370.000,00 | 230.520,00 | – |
| Anlagevermögen insgesamt | 47.804.691,15 | 1.900.697,57 | 18.293,07 | – 80.167,83 + 80.167,83 | 25.159.876,58 | 24.527.219,07 | 1.282.229,42 |

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr erhöht um T-EUR + 52

Die Erhöhung resultiert aus:

| | |
|------------------------------------------|-------------------|
| a) Anhebung der Mieten | T-EUR + 56 |
| b) Verminderung der Mieten durch Abbruch | T-EUR – 7 |
| c) Erhöhung der Umlagenerträge | T-EUR + 1 |
| d) Verminderung der Erlösschmälerungen | T-EUR + 15 |
| | <u>T-EUR + 65</u> |
| e) Zuschüsse Pflegekasse | T-EUR – 13 |
| | <u>T-EUR + 52</u> |
| Erhöhung der Umsatzerlöse | T-EUR + 52 |

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 31.12.2018 mit EUR 232.548,98 ausgewiesen. Das Geschäftsjahr 2018 schloss mit einem Jahresfehlbetrag von EUR 1.450,49 (Vorjahr: EUR 391,39). 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 31.12.2019 EUR 230.000,00. Am 12. Dezember 2018 wurde beschlossen, die Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 aufzulösen. Die Auflösung der Gesellschaft wurde am 11. Februar 2019 im Handelsregister bekannt gemacht. Am 20. März 2019 erfolgte die Bekanntmachung der Auflösung in den Geschäftsblättern. Das verbleibende Vermögen soll nach Ablauf der Sperrfrist gemäß § 73 Abs. 1 GmbHG in 2020 auf die Genossenschaft übertragen werden.
- Am 31.12.2019 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bau- und Modernisierungsleistungen in Höhe von T-EUR 851, die durch Eigenkapital finanziert werden.
- 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 2019 eine Reinigungskraft beschäftigt.

4. Mitgliederbewegung:

| | | |
|--------|------|--------------|
| Anfang | 2019 | 1.299 |
| Zugang | 2019 | 70 |
| Abgang | 2019 | 78 |
| Ende | 2019 | <u>1.291</u> |

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr vermindert um....5.994,12 EUR
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um8.400,00 EUR
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf..... 1.355.550,00 EUR

5. Am Bilanzstichtag bestanden Forderungen gegenüber einem Mitglied des Aufsichtsrates in Höhe von EUR 155,35 sowie Verbindlichkeiten gegenüber drei Mitgliedern des Aufsichtsrates in Höhe von EUR 316,42.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Vorstandes:

Bernhard Heck
Bettina Muthmann

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Uwe Kellner (Vorsitzender)
Gerhard Cammann
Erich Dörksen
Michael Niggemann
Stadt Sprockhövel,
vertreten durch Fr. Gudrun Wolff
Ulrike Suckau

9. Gewinnverteilung:

Bei Aufstellung des Jahresabschlusses 2019 wurden vom Jahresüberschuss in Höhe von 681.605,81 EUR gemäß § 40 Absatz 1 der Satzung 68.200,00 EUR in die „Gesetzliche Rücklage“ eingestellt. Darüber hinaus wurden gemäß § 40 Absatz 2 der Satzung im Rahmen von Vorwegzuweisungen 152.985,12 EUR in die „Bauerneuerungsrücklage“ und 400.000,00 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 01.01.2019 in Höhe von 60.420,69 EUR auszuzahlen.

Sprockhövel, 12. April 2019

Der Vorstand

Heck

Muthmann



Bauverein
Sprockhövel eG

Eickersiepen 8a
45549 Sprockhövel

www.bauverein-sprockhoevel.de