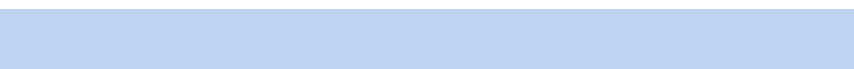


Bauverein  
Sprockhövel eG

Jahresabschluss  
und Geschäftsbericht

2022





# 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 2022** 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 2023*

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

# 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 zurzeit 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: ..... EUR 1.050,00**

**Pflichteinzahlung: ..... EUR 1.050,00**

**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	2023
<b>Andrea Dornieden</b> Bankkauffrau Mausegatt 7 45549 Sprockhövel	2021	2024
<b>Uwe Kellner</b> Dipl.-Ingenieur i. R. Am Holte 10 45549 Sprockhövel	2011	2023
<b>Michael Niggemann</b> Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt Im Osterhöfgen 3 45549 Sprockhövel	2001	2025
<b>Ulrike Suckau</b> Kaufmännische Angestellte i. R. Im Lübbering 4 45549 Sprockhövel	2018	2024
<b>Gudrun Wolff</b> Verwaltungsfachangestellte Eickersiepen 9 45549 Sprockhövel	2022	2025

---

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 2023 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

---

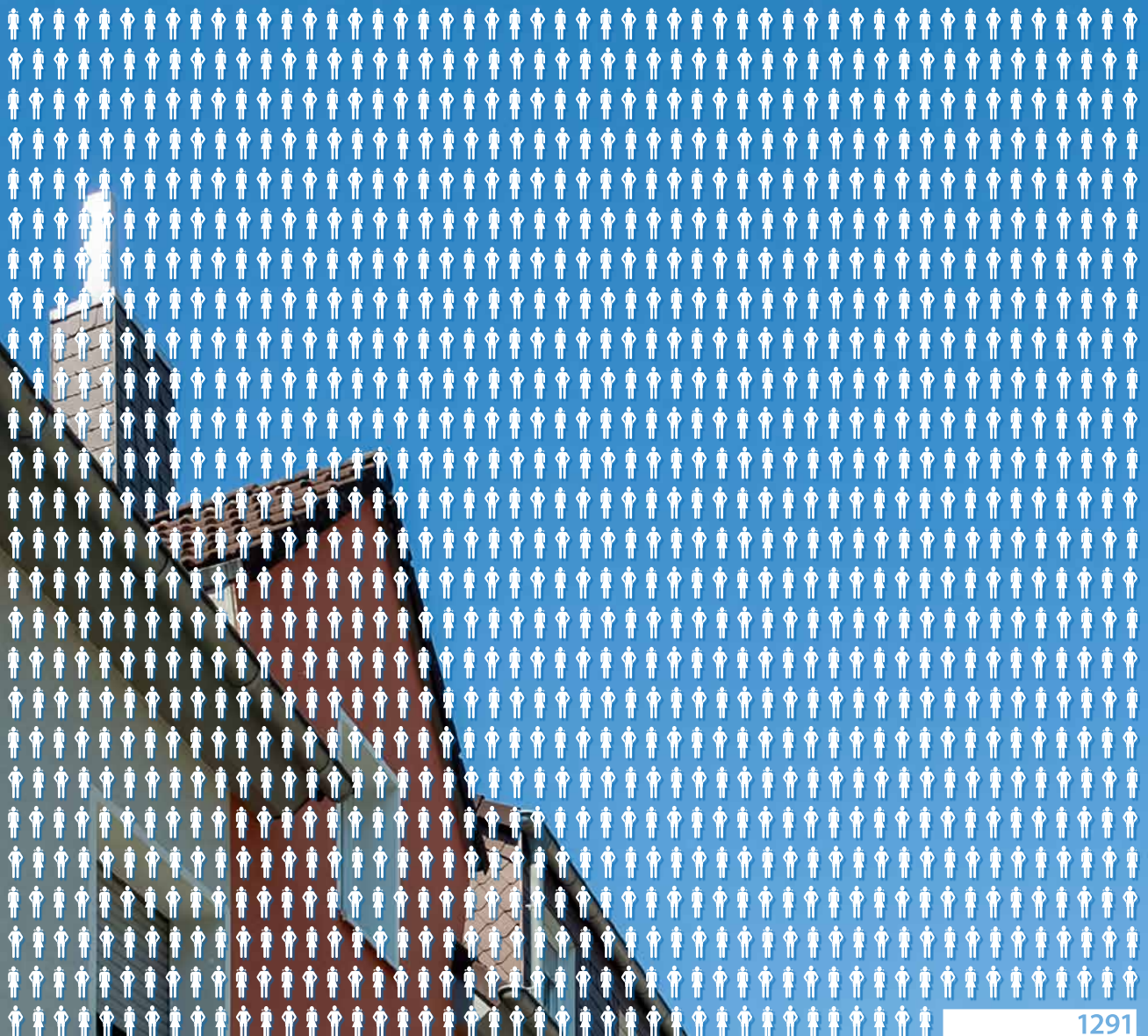
Die ordentliche Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft fand am 23.06.2022 statt.

Der Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2021, der Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit, der vorgelegte Jahresabschluss 2021 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 2020 wurde in seinen wesentlichen Teilen zur Kenntnis gebracht.

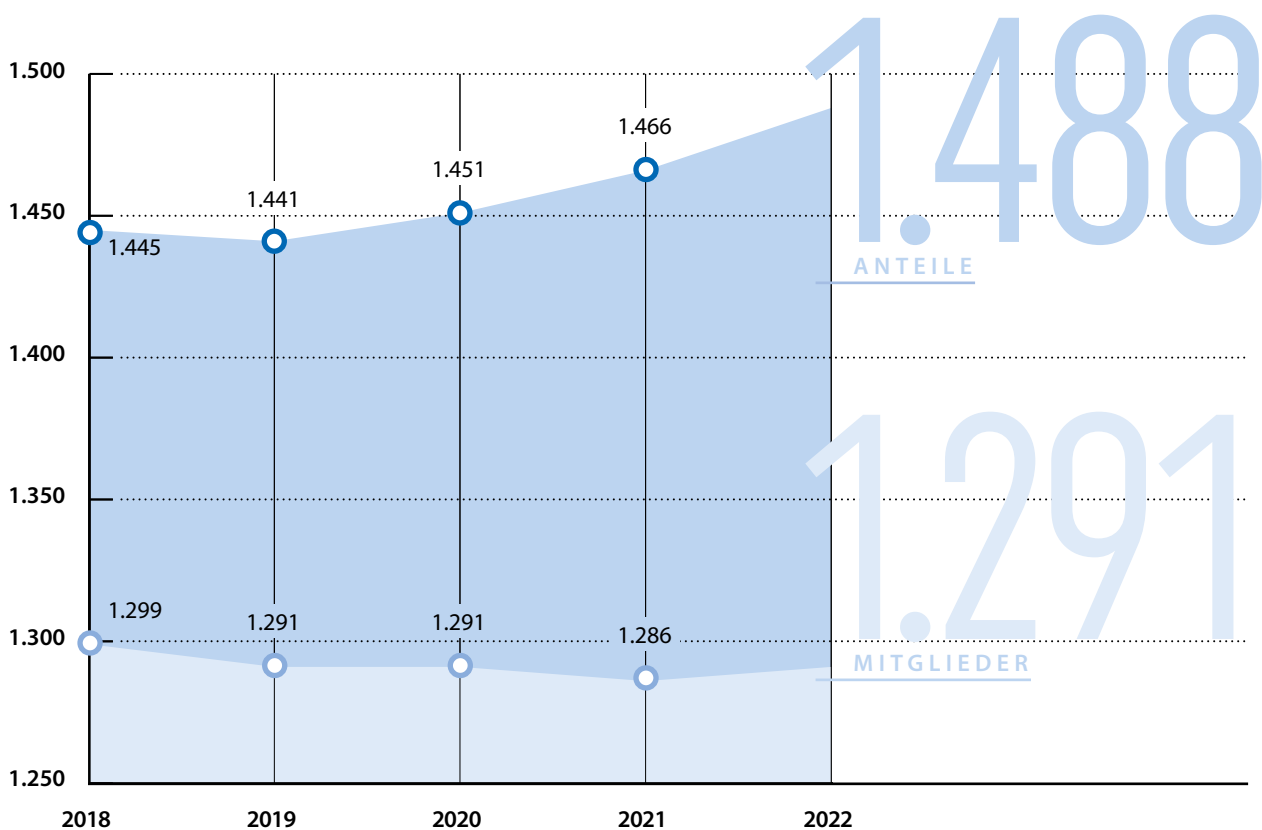
Frau Gudrun Wolff wurde erstmals in den Aufsichtsrat gewählt und Herr Michael Niggemann wurde als Aufsichtsratsmitglied wiedergewählt.



## 5. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2022	1.286	1.466
Zugang 2022	67	86
Abgang 2022	62	64
Stand 31.12.2022	1.291	1.488

	Mitglieder	Anteile
Kündigung	25	26
Anteilsündigung	-	-
Übertragung	10	10
Teilübertragung	-	1
Tod im Geschäftsjahr	17	17
Tod, Fortsetzen der Mitgliedschaft	3	3
Tod früherer Jahre	2	2
Ausschluss	5	5
<b>Abgänge insgesamt</b>	<b>62</b>	<b>64</b>



## 6. Verstorbene Mitglieder

---

Es verstarben nachstehende Mitglieder der Genossenschaft, denen wir ein ehrenwertes Gedenken bewahren (soweit uns die Todesmeldungen im Jahr 2022 zugegangen sind):

Alpert, Horst Martin

Eckhoff, Eva

Hennig, Rainer

Hoffmann, Günther

Holtz, Irmilies

Hunsdick, Betti

Jansen-Nägeler, Karla

Kowolik, Luzian

Kretzschmar, Michael Heinz

Lange, Albert

Meis, Thea Alma

Nowitzki, Irmgard

Oppermann-van Eck, Bettina

Pilz, Sven

Pottkämper, Manfred

Ramisch, Ingrid

Reinert, Elisabeth

Reß, Else

Schickhaus, Walter

Schmidt, Wilhelm

Schneider, Cornelia

Soiron, Renate



## 7. Geschäftsguthaben

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

	EUR	EUR
<b>Stand 01.01.2022</b>		1.536.838,81
Geschäftsguthaben der in früheren Jahren ausgeschiedenen Mitglieder:		– 2.100,00
		1.534.738,81
<b>Zugänge 2022</b>		
Einzahlungen, Umbuchungen und Wohnungsbauprämien u.a.		68.296,19
<b>Abgänge 2022</b>		
Geschäftsguthaben der zum 31.12.2022 ausgeschiedenen Mitglieder:		
Kündigung/Teilkündigung	– 27.300,00	
Tod	– 17.850,00	
Ausschluss	– 3.150,00	
		– 48.300,00
<b>Geschäftsguthaben der am 31.12.2022 verbleibenden Mitglieder:</b>		1.554.735,00
<b>Zugang 2022</b>		17.896,19

Das durchschnittliche Guthaben je Mitglied beläuft sich auf ca. EUR 1.204,29

Der Nennwert der von den Mitgliedern gezeichneten 1.488 Geschäftsanteile beträgt EUR 1.562.400,00, darauf sind EUR 1.554.735,00 (= 99,51 %) eingezahlt.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am 31.12.2022 EUR 1.725,00.

Die Haftsumme ergibt zum 31.12.2022 ein haftendes Kapital von EUR 1.355.550,00 oder 4,81 % der Bilanzsumme.

## II. GESCHÄFTSBERICHT

# 1.030

MIETEINHEITEN

### 1. Hausbewirtschaftung

#### Bestandsübersicht:

	Mieteinheiten
Altbauten – bis 20.06.1948 –	27
Neubauten	1.003
<b>Mietwohnungen insgesamt</b>	<b>1.030</b>
<b>Gewerbe</b>	<b>0</b>
<b>Garagen</b>	<b>155</b>

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der bewirtschaftete Wohnungsbestand nicht verändert.

#### Mietwohnungen nach Wohnflächen und Räumen:

qm	Mieteinheiten	Räume	Mieteinheiten
bis 39	48	1-Raum	14
40–49	185	2-Raum	45
50–59	266	3-Raum	446
60–69	251	4-Raum	457
70–79	198	5-Raum	57
80–99	61	6-Raum	11
über 100	21	<b>Gesamt</b>	<b>1.030</b>
<b>Gesamt</b>	<b>1.030</b>		

Von den 1.030 Mietwohnungen unterliegen 66 Einheiten den Bedingungen für öffentlich geförderte Wohnungen (= 6,41 %).



**77**  
MIETERWECHSEL

## Wohnungsvergaben

Im Geschäftsjahr 2022 fanden 77 Mieterwechsel (im Vorjahr 72) statt. Das entspricht einer Fluktuationsrate von 7,5 % (im Vorjahr 7,0 %).

Die freigewordenen Wohnungen gliedern sich wie folgt:

	Altbau	Neubau	Gesamt
1 ½-Zimmer	1	3	4
2 ½-Zimmer	–	40	40
3 ½-Zimmer	2	28	30
4 ½-Zimmer	–	3	3
5 ½-Zimmer	–	–	–
<b>Gesamt</b>	<b>3</b>	<b>74</b>	<b>77</b>

Für das Freiwerden wurden folgende Gründe genannt:

(1) Übernahme einer anderen Genossenschaftswohnung	18
(2) Veränderung des Wohnortes aus gesundheitlichen, privaten oder beruflichen Gründen	34
(3) Sterbefälle	17
(4) Erwerb von Eigentum	–
(5) Übernahme eines Wohnplatzes in einem Pflegeheim	8
(6) Durchsetzung von Räumungsklagen	–
<b>Gesamt</b>	<b>77</b>



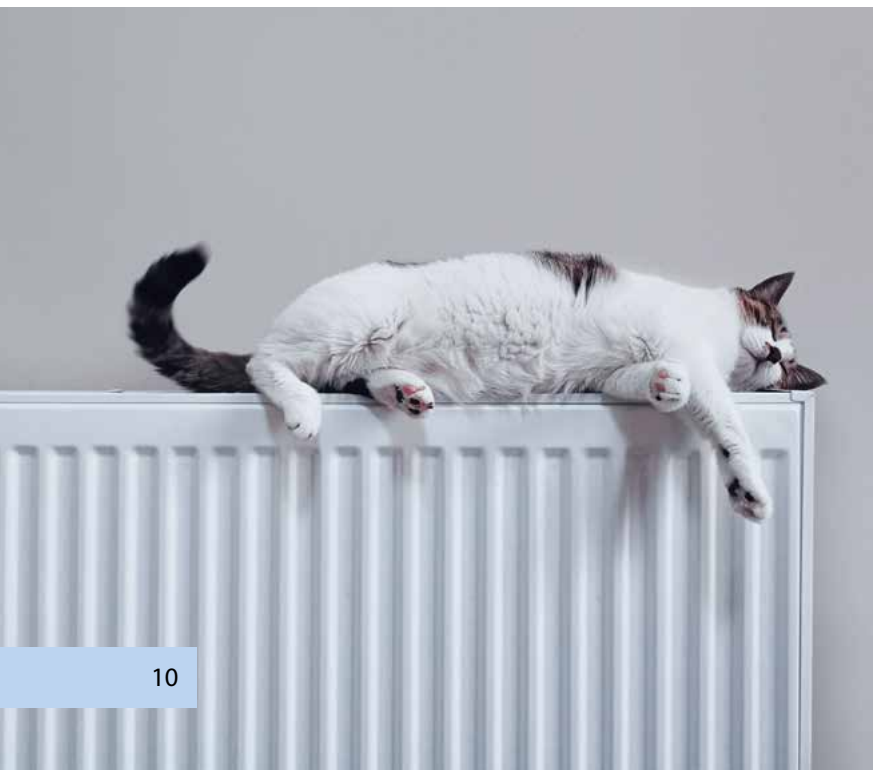
# 2.243.400 €

INVESTITIONEN IN INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

*Fenstererneuerungen, Fassadendämmung, Dacherneuerungsarbeiten*

*Heizungseinbau*

*Fassadendämmung*





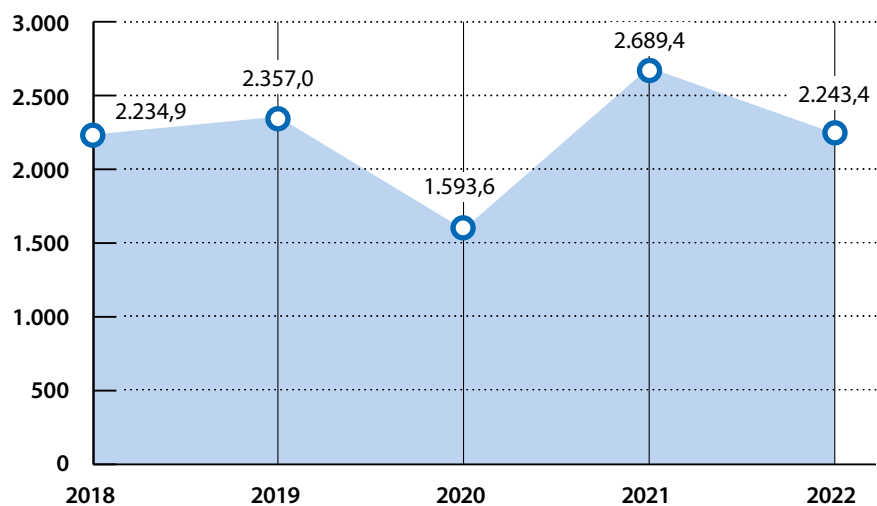
## 2. Modernisierung und Instandhaltung

Die in 2022 aktivierten Modernisierungskosten in Höhe von T-EUR 1.616,8 umfassen

- Objektmodernisierungen mit T-EUR 1.075,9 (Dacherneuerungsarbeiten, Balkonanbauten/-sanierungen, Fenstererneuerungen und Fassadendämmungen),
- Wohnungsmodernisierungen (T-EUR 531,8)
- sowie den erstmaligen Einbau einer Heizungsanlage mit T-EUR 9,1.

Für Instandhaltungskosten (ausschließlich Fremdkosten) hat die Genossenschaft in 2022 T-EUR 626,6 investiert.

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



*Balkonanbauten/-sanierungen*



### 3. Neubautätigkeit

---



### 3. Neubautätigkeit

---

Im Frühjahr 2021 wurden die Häuser Am Holte 13/15 abgebrochen. Auf dem 1.330 qm großen Grundstück wurde im Januar 2022 mit dem Bau von 8 Wohnungen mit 12 Stellplätzen begonnen. Die ursprünglich kalkulierten Baukosten (ohne Grundstück) von rd. T-EUR 1.725 haben sich nach den vorliegenden Ausschreibungsergebnissen auf rd. T-EUR 2.434 für ca. 540 qm Wohnfläche erhöht. Die Finanzierung der Baumaßnahme ist mit Fremdmitteln in Höhe von T-EUR 1.250 und im Übrigen mit Eigenmitteln vorgesehen. Die Wohnungen sollen im Herbst 2023 bezogen werden.



#### 4. Betriebliche Organisation

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

Zur Unterstützung des Vorstandes waren 2022 durchschnittlich sieben Angestellte tätig.

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



533.742,11 €  
JAHRESÜBERSCHUSS

#### 5. Wirtschaftliche Lage

##### Ertragslage

Der in 2022 erzielte Jahresüberschuss verteilt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt (Angaben in T-EUR):

	2022	2021
Hausbewirtschaftung	586	681
Sonstiger Bereich	-52	-82
<b>Ergebnis vor Abzug von Steuern</b>	<b>534</b>	<b>599</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-	-
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>534</b>	<b>599</b>

Das **Ergebnis der Hausbewirtschaftung** hat sich gegenüber dem Vorjahr um T-EUR 95 vermindert. Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung (Sollmieten, Erlösschmälerungen, Umlagen erträge einschließlich Bestandsveränderungen) erhöhten sich um T-EUR 57 gegenüber dem Vorjahr. Bei den Aufwendungen erhöhten sich die Verwaltungskosten (T-EUR 160), die Abschreibungen auf Sachanlagen (T-EUR 104), die anderen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (T-EUR 13) und die Betriebskosten (T-EUR 3) per Saldo um T-EUR 280. Die Instandhaltungskosten (T-EUR 114) und die Zinsen und ähnliche Aufwendungen u.a. (T-EUR 14) verminderten sich um insgesamt T-EUR 128.

Das **negative Ergebnis im sonstigen Bereich** von T-EUR 52 setzt sich aus Erträgen in Höhe von T-EUR 58 (Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen T-EUR 38, Erträge aus Anlageverkäufen in Höhe von T-EUR 9, Eintrittsgelder u.a. in Höhe von T-EUR 11) und Aufwendungen von T-EUR 110 zusammen. Die Aufwendungen von T-EUR 110 sind für nicht aktivierte Verwaltungskosten (T-EUR 67), Zinsaufwendungen für die Pensionsrückstellungen (T-EUR 26), für Abbruchkosten (T-EUR 11), Verluste aus Anlageabgängen (T-EUR 2) sowie für Spenden u.a. (T-EUR 4) entstanden.

Für das Jahr 2023 erwarten wir nach unserem Wirtschaftsplan für die Hausbewirtschaftung einen Gewinn in Höhe von rund T-EUR 605. Die Ertragslage unserer Genossenschaft wird durch das positive Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt.

## Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanz zum 31.12.2022 enthält mit T-EUR 26.329 langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere die Grundstücke des Anlagevermögens. Dieses Vermögen wird zum Bilanzstichtag 31.12.2022 überwiegend mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert.

Auch die Investitionen für in Durchführung und Planung befindliche Bau- und Modernisierungsmaßnahmen werden durch Eigenmittel und durch langfristige Fremdmittel finanziert.

Der im Februar 2022 mit dem Überfall auf die Ukraine begonnene Krieg und die Auswirkungen der Pandemie auf Grund des Coronavirus haben für die Genossenschaft zu Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen und zu Kostensteigerungen geführt. Im Geschäftsjahr 2022 sind weder nennenswerte Nachteile bei den Einnahmen noch ein Anstieg der Mietausfälle zu verzeichnen. Eine Prognose über die Verzögerung geplanter Einnahmen und über die Entwicklung der Mietausfälle kann zuverlässig nicht abgegeben werden.

4%  
DIVIDENDE

## 6. Gewinnverteilung

Bei Aufstellung des Jahresabschlusses 2022 wurden vom Jahresüberschuss in Höhe von EUR 533.742,11 gemäß § 40 Absatz 1 der Satzung EUR 57.400,00 in die „Gesetzliche Rücklage“ eingestellt. Darüber hinaus wurden gemäß § 40 Absatz 3 der Satzung im Rahmen von Vorwegzuweisungen EUR 414.952,56 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 2022 in Höhe von EUR 61.389,55 (= 4 % der am 01.01.2022 dividendenberechtigten Guthaben) 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 2023

Der Vorstand



Heck



Muthmann

### III. BERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

Wir haben im laufenden Geschäftsjahr 2022 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.

Dem Vorschlag für die Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2022 schließen wir uns an.

Der Jahresabschluss 2021 wurde unter Einbeziehung der Buchführung vom zuständigen Prüfungsverband ohne Beanstandungen geprüft.

Der Abschlussprüfer hat den Jahresabschluss 2021 und seinen Prüfbericht anlässlich einer Sitzung des Aufsichtsrates ausführlich erläutert.

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

Sprockhövel, im April 2023

Der Aufsichtsrat



Uwe Kellner  
(Vorsitzender)





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



Bauverein  
Sprockhövel eG

Eickersiepen 8a  
45549 Sprockhövel

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

### AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		7.091,72	4.618,33
<u>Sachanlagen</u>			
Grundstücke mit Wohnbauten	24.108.743,71		24.068.330,57
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	846.726,74		883.991,98
Grundstücke ohne Bauten	-		776,50
Betriebs- und Geschäftsausstattung	91.656,90		77.664,63
Anlagen im Bau	1.273.905,53		-
Bauvorbereitungskosten	-	26.321.032,88	123.926,42
<u>Finanzanlagen</u>			
Andere Finanzanlagen		520,00	520,00
<u>Anlagevermögen insgesamt</u>		26.328.644,60	25.159.828,43
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<u>Vorräte</u>			
Unfertige Leistungen		1.543.632,74	155.962,72
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
Forderungen aus Vermietung	6.548,75		13.461,83
Sonstige Vermögensgegenstände	42.294,02	48.842,77	40.940,35
<u>Flüssige Mittel</u>			
Guthaben bei Kreditinstituten		256.801,27	1.368.153,04
<b>BILANZSUMME</b>		<b>28.177.921,38</b>	<b>26.738.346,37</b>

## PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b><u>Geschäftsguthaben</u></b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	48.300,00		70.350,00
der verbleibenden Mitglieder	1.554.735,00	1.603.035,00	1.536.838,81
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 1.725,00			(1.336,19)
<b><u>Ergebnisrücklagen</u></b>			
Gesetzliche Rücklage	2.120.000,00		2.062.600,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: EUR 57.400,00			(60.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	3.813.396,97		3.813.396,97
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: EUR –			(–)
Andere Ergebnisrücklagen	11.254.844,61	17.188.241,58	10.839.892,05
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: EUR 414.952,56			(478.393,17)
<b><u>Bilanzgewinn</u></b>			
Jahresüberschuss	533.742,11		599.103,60
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	472.352,56	61.389,55	538.393,17
<b><u>Eigenkapital insgesamt</u></b>			
		18.852.666,13	18.383.788,26
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen	1.836.571,00		1.410.635,00
Sonstige Rückstellungen	32.690,00	1.869.261,00	232.730,00
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.938.906,54		5.431.189,29
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	620.400,91		735.513,87
Erhaltene Anzahlungen	1.691.163,47		209.713,50
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.925,69		83.026,99
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	165.886,34		227.835,11
Sonstige Verbindlichkeiten	21.711,30	7.455.994,25	23.914,35
davon aus Steuern: EUR 7.824,01			(7.813,18)
<b>BILANZSUMME</b>			
		<b>28.177.921,38</b>	<b>26.738.346,37</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		4.379.017,66	5.701.801,31
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.387.670,02	8.145,30
Sonstige betriebliche Erträge		115.710,53	215.540,82
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.106.892,04	2.228.048,26
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.775.506,17</b>	<b>3.697.439,17</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	512.800,84		504.951,29
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	529.861,82	1.042.662,66	335.145,62
davon für Altersversorgung: EUR 421.053,74			(224.736,26)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.662.365,59	1.554.951,16
Sonstige betriebliche Aufwendungen		181.553,74	332.071,09
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	15,60		15,60
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	221,61	237,21	145,15
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		133.610,21	149.121,61
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 26.379,00			(27.136,00)
Steuern vom Einkommen (Erstattung)		0,10	0,10
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>755.551,28</b>	<b>821.359,25</b>
Sonstige Steuern		221.809,17	222.255,65
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>533.742,11</b>	<b>599.103,60</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		472.352,56	538.393,17
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>61.389,55</b>	<b>60.710,43</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 2022 wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB 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 31.12.2022 erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches. Die Vorjahresbeträge wurden aus dem festgestellten Jahresabschluss 2021 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 bewertet. Mit den voll eingezahlten Anteilen bei der Volksbank Sprockhövel eG (2 Anteile zu je EUR 260,00) sind Haftsummen von EUR 1.040,00 verbunden.

Bei den **Unfertigen Leistungen** wurden die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten ohne Umlageausfallwagnis ausgewiesen.

**Forderungen** sind grundsätzlich zu Nominalwerten bewertet. Ausfallrisiken wurde durch Abschreibungen und Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.

**Rückstellungen** wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten 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 1,78 % sowie ein Gehalts- und Rententrend von 3,0 % bzw. 2,0 % zugrunde gelegt.

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

## 1. Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Abschreibungen kumulierte EUR	Buchwert 31.12.2022 EUR	Abschreibungen 2022 EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	57.026,09	5.553,73	2.579,03	-	52.909,07	7.091,72	3.080,34
<b><u>Sachanlagen</u></b>							
Grundstücke mit Wohnbauten	50.324.362,69	1.641.420,62	-	+ 5.538,53	27.862.578,13	24.108.743,71	1.606.546,01
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.030.900,36	-	17.340,23	- 5.538,53	1.161.294,86	846.726,74	29.339,54
Grundstücke ohne Bauten	776,50	-	-	- 776,50	-	-	-
Betriebs- und Geschäftsausstattung	196.369,40	37.391,97	23.009,32	-	119.095,15	91.656,90	23.399,70
Anlagen im Bau	-	1.149.202,61	-	+ 124.702,92	-	1.273.905,53	-
Bauvorbereitungskosten	123.926,42	-	-	- 123.926,42	-	-	-
	52.676.335,37	2.828.015,20	40.349,55	+ 130.241,45 - 130.241,45	29.142.968,14	26.321.032,88	1.659.285,25
<b><u>Finanzanlagen</u></b>							
Andere Finanzanlagen	520,00	-	-	-	-	520,00	-
	520,00	-	-	-	-	520,00	-
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>52.733.881,46</b>	<b>2.833.568,93</b>	<b>42.928,58</b>	<b>+ 130.241,45 - 130.241,45</b>	<b>29.195.877,21</b>	<b>26.328.644,60</b>	<b>1.662.365,59</b>

I. Bilanz

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ (EUR 1.543.632,74, Vorjahr: EUR 155.962,72) sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten (EUR 1.411.846,15, Vorjahr: EUR 0,00) und Heizkosten mit EUR 131.786,59 (Vorjahr: EUR 155.962,72) enthalten. Zur Verbesserung der Abbildung von Merkmalen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung werden im Geschäftsjahr 2022 unter den Vorräten „Unfertige Leistungen“ aus am Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten Betriebskosten erstmals in Höhe von EUR 1.411.846,15 sowie unter den Verbindlichkeiten „Erhaltene Anzahlungen“ erstmals in Höhe von EUR 1.450.510,73 ausgewiesen. Ferner wurden in diesem Zusammenhang zusätzliche Bestandsveränderungen (Erhöhungen) von EUR 1.411.846,15 (Ausweis einschließlich noch nicht abgerechnete Heizkosten EUR 1.387.670,02) erfasst.
3. Die Forderungen der Geschäftsjahre 2022 und 2021 enthalten keine Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Bei den Forderungen aus Vermietung besteht eine Pauschalwertberichtigung von EUR 600,00.
4. Die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält keine Forderungen, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
5. 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 1,44 %. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt EUR 108.653,00 (Vorjahr: EUR 125.870,00). Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen – zuzüglich eines Gewinnvortrages und abzüglich eines Verlustvortrages – mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrages verbleiben.
6. Die Position „Sonstige Rückstellungen“ enthält Rückstellungen für:

	EUR
Prüfungskosten	19.000,00
Personalaufwendungen	9.190,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	4.500,00
	<b>32.690,00</b>

7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

8. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt EUR	davon				gesichert EUR	Art der Sicherung*
		Restlaufzeit					
		unter 1 Jahr EUR	1–5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>4.938.906,54</b>	<b>506.139,03</b>	<b>1.371.187,03</b>	<b>3.061.580,48</b>	<b>4.938.906,54</b>	<b>GPR</b>	
	5.431.189,29	494.586,56	1.481.925,86	3.454.676,87	5.431.189,29	GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>620.400,91</b>	<b>109.150,14</b>	<b>432.496,52</b>	<b>78.754,25</b>	<b>620.400,91</b>	<b>GPR</b>	
	735.513,87	115.115,64	430.932,53	189.465,70	735.513,87	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	<b>1.691.163,47</b>	<b>1.691.163,47</b>	–	–	–		
	209.713,50	209.713,50	–	–	–		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>17.925,69</b>	<b>17.925,69</b>	–	–	–		
	83.026,99	83.026,99	–	–	–		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>165.886,34</b>	<b>165.886,34</b>	–	–	–		
	227.835,11	227.835,11	–	–	–		
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>21.711,30</b>	<b>15.403,32</b>	<b>6.307,98</b>	–	–		
	23.914,35	17.022,72	6.891,63	–	–		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>7.455.994,25</b>	<b>2.505.667,99</b>	<b>1.809.991,53</b>	<b>3.140.334,73</b>	<b>5.559.307,45</b>	<b>GPR</b>	
	6.711.193,11	1.147.300,52	1.919.750,02	3.644.142,57	6.166.703,16	GPR	

\* GPR = Grundpfandrechte

**Fettdruck** = Geschäftsjahr

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr vermindert um T-EUR – 1.323

### Die Verminderung resultiert aus:

a) Anhebung der Mieten durch Anschlussvermietung/Modernisierung	T-EUR + 29
b) Auswirkungen der Mieterhöhungen aus 2021	T-EUR + 12
c) Verminderung der Erlösschmälerungen	T-EUR + 18
	<hr/>
	T-EUR + 59
d) Verminderung der Umlagenerträge	T-EUR – 1.381
e) Verminderung durch Abbruch	T-EUR – 1
	<hr/>
Verminderung der Umsatzerlöse	T-EUR – 1.323

2. In den „Sonstige betriebliche Erträge“ sind T-EUR 47 periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T-EUR 38) und dem Verkauf von Anlagevermögen (T-EUR 9) enthalten.
3. In den „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind Verwahrenentgelte von insgesamt T-EUR 2 enthalten.

## D. Sonstige Angaben

1. Am 31.12.2022 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bau- und Modernisierungsleistungen in Höhe von T-EUR 1.966, die durch Eigenkapital (T-EUR 623) und Fremdkapital (T-EUR 1.343) finanziert werden.
2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

3. Mitgliederbewegung:

Anfang	2022	1.286
Zugang	2022	67
Abgang	2022	62
		<hr/>
Ende	2022	1.291

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr vermehrt um ..... 17.896,19 EUR

Die Haftsummen haben sich vermehrt um.....5.250,00 EUR

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf..... 1.355.550,00 EUR

4. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstandes.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

6. Mitglieder des Vorstandes:

Bernhard Heck  
Bettina Muthmann

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Uwe Kellner (Vorsitzender)  
Gerhard Cammann  
Andrea Dornieden  
Michael Niggemann  
Stadt Sprockhövel,  
vertreten durch Fr. Gudrun Wolff (bis 23.06.2022)  
Ulrike Suckau  
Gudrun Wolff (ab 23.06.2022)

8. Gewinnverteilung:

Bei Aufstellung des Jahresabschlusses 2022 wurden vom Jahresüberschuss in Höhe von EUR 533.742,11 gemäß § 40 Absatz 1 der Satzung EUR 57.400,00 in die „Gesetzliche Rücklage“ eingestellt. Darüber hinaus wurden gemäß § 40 Absatz 3 der Satzung im Rahmen von Vorwegzuweisungen EUR 414.952,56 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 01.01.2022 in Höhe von EUR 61.389,55 aus-zuzahlen.

Sprockhövel, 31. März 2023

Der Vorstand

Heck

Muthmann





Bauverein  
Sprockhövel eG

Eickersiepen 8a  
45549 Sprockhövel

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