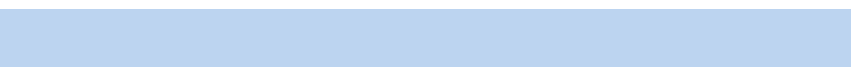


Bauverein
Sprockhövel eG

Jahresabschluss
und Geschäftsbericht

2024



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 2024 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 2025

(v.l.n.r.): Bettina Muthmann, Katja Herrmann, Christiane Wiegemann, Bernhard Heck, Iris Wolf, Stephan Sunder, Gabriele Schüler-Kentler, Andreas Lotze, Diana Zegnotat; es fehlt 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:
Sabrina Domke Bankkauffrau Edith-Stein-Str. 5 41564 Kaarst	2023	2026
Andrea Dornieden Bankkauffrau Mausegatt 7 45549 Sprockhövel	2021	2027
Uwe Kellner Dipl.-Ingenieur i. R. Am Holte 10 45549 Sprockhövel	2011	2026
Michael Niggemann Pensionär Im Osterhöfgen 3 45549 Sprockhövel	2001	2025
Ulrike Suckau Kaufmännische Angestellte i. R. Im Lübbering 4 45549 Sprockhövel	2018	2027
Gudrun Wolff 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 2025 scheiden aus:

1. Michael Niggemann
2. Gudrun Wolff

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 25.06.2024 statt.

Der Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2023, der Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit, der vorgelegte Jahresabschluss 2023 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 2022 wurde in seinen wesentlichen Teilen zur Kenntnis gebracht.

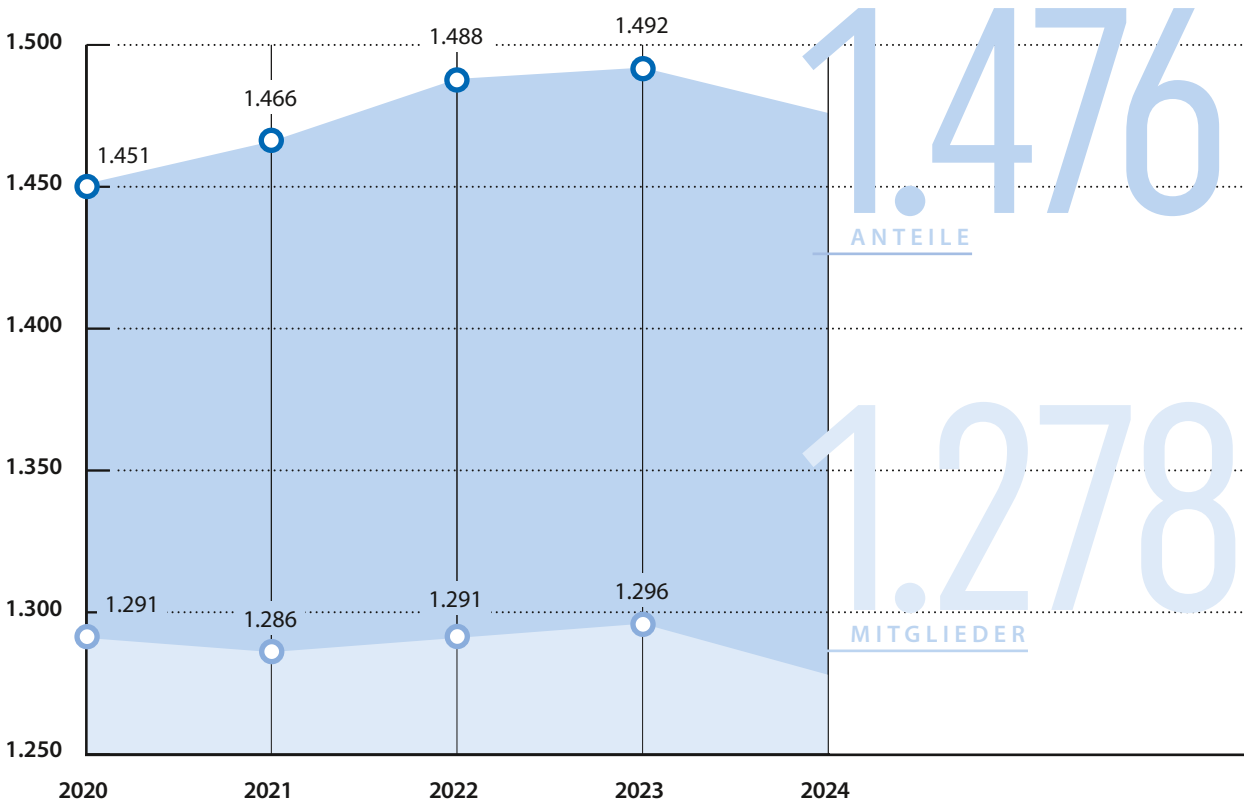
Frau Andrea Dornieden und Frau Ulrike Suckau wurden als Aufsichtsratsmitglieder wiedergewählt.



5. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2024	1.296	1.492
Zugang 2024	58	64
Abgang 2024	76	80
Stand 31.12.2024	1.278	1.476

	Mitglieder	Anteile
Kündigung	33	34
Anteilskündigung	-	1
Übertragung	4	4
Teilübertragung	-	-
Tod im Geschäftsjahr	24	26
Tod, Fortsetzen der Mitgliedschaft	5	5
Tod früherer Jahre	3	3
Ausschluss	7	7
Abgänge insgesamt	76	80



6. Verstorbene Mitglieder

Es verstarben nachstehende Mitglieder der Genossenschaft,
denen wir ein ehrenwertes Gedenken bewahren
(soweit uns die Todesmeldungen im Jahr 2024 zugegangen sind):

Arndt, Klaus	Hielscher, Klaus	Reiser, Else
Bergmann, Petra	Hillmann, Peter	Schlemmer, Erika
Boos, Friedhelm	Jost, Hans	Schlesies, Heinz
Brüngel, Dr. Ferdinand	Kohlhage, Marion	Schorn, Margarete
Döring, Ruth	Laudage, Anneliese	Schultz, August
Gennat, Elke	Mahl, Gerhard	Schulz, Günter
Grasekamp, Brigitte	Menzel, Hannelore	Siewert, Hans-Joachim
Gwosdz, Siegmund	Nieland, Hiltrud	Skowronnek, Gerd
Haarmann, Ralf	Nötzelmann, Anneliese	Weber, Monika
Heck, Heinrich	Polednik, Gerhard	Wiese, Andreas
Heidtke, Sabine	Rausch, Heike	



1.546.310,92 €

GESCHÄFTSGUTHABEN AM 31.12.2024

7. Geschäftsguthaben

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

	EUR	EUR
Stand 01.01.2024		1.563.361,63
Geschäftsguthaben der in früheren Jahren ausgeschiedenen Mitglieder:		– 3.150,00
		1.560.211,63
Zugänge 2024		
Einzahlungen, Umbuchungen und Wohnungsbauprämien u.a.		57.499,29
Abgänge 2024		
Geschäftsguthaben der zum 31.12.2024 ausgeschiedenen Mitglieder:		
Kündigung/Teilkündigung	– 36.750,00	
Tod	– 27.300,00	
Ausschluss	– 7.350,00	
		–71.400,00
Geschäftsguthaben der am 31.12.2024 verbleibenden Mitglieder:		1.546.310,92
Abgang 2024		17.050,71

Das durchschnittliche Guthaben je Mitglied beläuft sich auf ca. EUR 1.209,95.

Der Nennwert der von den Mitgliedern gezeichneten 1.476 Geschäftsanteile beträgt EUR 1.549.800,00, darauf sind EUR 1.546.310,92 (= 99,89 %) eingezahlt.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am 31.12.2024 EUR 624,08.

Die Haftsumme ergibt zum 31.12.2024 ein haftendes Kapital von EUR 1.341.900,00 oder 4,58 % der Bilanzsumme.

II. GESCHÄFTSBERICHT

1.038

MIETEINHEITEN

1. Hausbewirtschaftung

Bestandsübersicht:

	Mieteinheiten
Altbauten – bis 20.06.1948 –	27
Neubauten	1.011
Mietwohnungen insgesamt	1.038
Gewerbe	0
Garagen	155

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	50
50–59	268	3-Raum	449
60–69	254	4-Raum	457
70–79	199	5-Raum	57
80–99	63	6-Raum	11
über 100	21	Gesamt	1.038
Gesamt	1.038		

Von den 1.038 Mietwohnungen unterliegen 66 Einheiten den Bedingungen für öffentlich geförderte Wohnungen (= 6,36 %).



Wohnungsvergaben

Im Geschäftsjahr 2024 wurden 61 Wohnungen (im Vorjahr 73) gekündigt. Das entspricht einer Fluktuationsrate von 5,85 % (im Vorjahr 7,03 %).

Die freigewordenen Wohnungen gliedern sich wie folgt:

	Altbau	Neubau	Gesamt
1 ½-Zimmer	1	3	4
2 ½-Zimmer	–	28	28
3 ½-Zimmer	–	26	26
4 ½-Zimmer	–	3	3
5 ½-Zimmer	–	–	–
Gesamt	1	60	61

Für das Freiwerden wurden folgende Gründe genannt:

(1) Übernahme einer anderen Genossenschaftswohnung	14
(2) Veränderung des Wohnortes aus gesundheitlichen, privaten oder beruflichen Gründen	23
(3) Sterbefälle	13
(4) Erwerb von Eigentum	3
(5) Übernahme eines Wohnplatzes in einem Pflegeheim	8
(6) Durchsetzung von Räumungsklagen	–
Gesamt	61



2.204.600 €

INVESTITIONEN IN INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Balkonanbauten/-sanierungen, Dacherneuerung, energetische Sanierung

Fassadendämmung



Fenstererneuerungen



2. Modernisierung und Instandhaltung

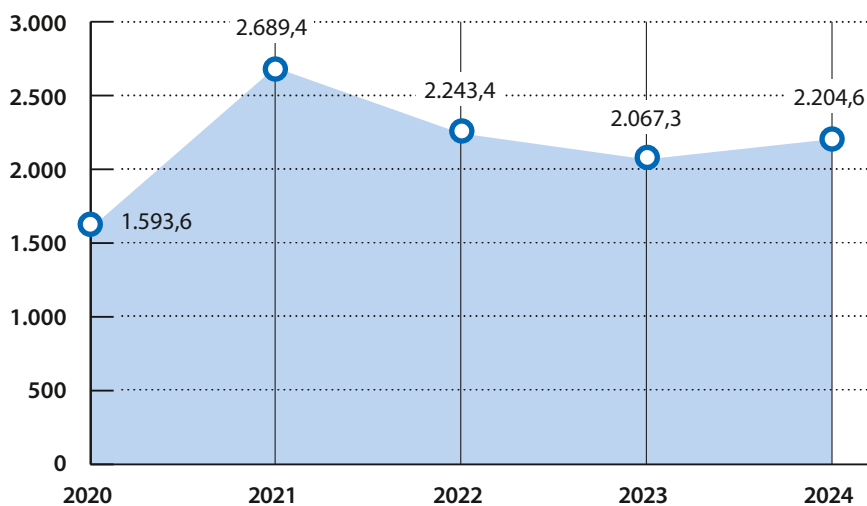
Die in 2024 aktivierten Modernisierungskosten in Höhe von T-EUR 1.232,3 umfassen Objektmodernisierungen mit T-EUR 551,3 und Wohnungsmodernisierungen mit T-EUR 681,0.

Die Objektmodernisierungen betrifft die energetische Sanierung (Fassadendämmung, Fenstererneuerungen, Dacherneuerungsarbeiten) sowie Balkonanbauten/-sanierungen in den Häusern Neustraße 12-20 und Oststraße 10 sowie Restarbeiten für Maßnahmen aus 2023 in den Häusern Am Holte 15a/b, Birkenstraße 2-10 und Heidestraße 22a/b.

Im Rahmen von Mieterwechseln sind 20 Wohnungsmodernisierungen fertiggestellt worden. Diese Wohnungen verfügen nun u. a. über neue Bäder, Türen, Heizkörper, Elektroinstallation sowie Fliesen in Bad und Küche.

Für Instandhaltungskosten (ausschließlich Fremdkosten) hat die Genossenschaft in 2024 T-EUR 972,3 investiert.

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



Fliesenerneuerung in Küchen/Bädern



3. Neubautätigkeit

Das letzte Neubauvorhaben Am Holte 15 (8 Wohnungen mit 12 Stellplätzen) wurde zum 01. November 2023 bezogen. Für das Geschäftsjahr 2025 ist kein Neubau vorgesehen.



4. Betriebliche Organisation

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

Zur Unterstützung des Vorstandes waren 2024 durchschnittlich sieben Angestellte und ein Hausmeister tätig.



225.360,49 €
JAHRESÜBERSCHUSS

5. Wirtschaftliche Lage

Ertragslage

Der in 2024 erzielte Jahresüberschuss verteilt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt (Angaben in T-EUR):

	2024	2023
Hausbewirtschaftung	279	722
Sonstiger Bereich	-54	-77
Ergebnis vor Abzug von Steuern	225	645
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-	-
Jahresüberschuss	225	645

Das **Ergebnis der Hausbewirtschaftung** hat sich gegenüber dem Vorjahr um T-EUR 443 verschlechtert. Die Erträge (Sollmieten, Erlösschmälerungen, Umlagenenerträge einschließlich Bestandsveränderungen) erhöhten sich um T-EUR 179 und die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um T-EUR 622 gegenüber dem Vorjahr. Bei den Aufwendungen erhöhten sich die Instandhaltungskosten (T-EUR 263), die Abschreibungen auf Sachanlagen (T-Euro 219), die Verwaltungskosten (T-Euro 102) sowie die Betriebskosten (T-Euro 47), während sich die Zinsaufwendungen u.a. um T-EUR 9 vermindert haben.

Das **negative Ergebnis im sonstigen Bereich** von T-EUR 54 setzt sich aus Erträgen in Höhe von T-EUR 27 (Zinserträge T-EUR 19, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen T-EUR 4, Eintrittsgelder u.a. in Höhe von T-EUR 4) und Aufwendungen von T-EUR 81 zusammen. Die Aufwendungen von T-EUR 81 sind für nicht aktivierte Verwaltungskosten (T-EUR 43), Zinsaufwendungen für die Pensionsrückstellungen (T-EUR 35) sowie für Spenden u.a. (T-EUR 3) entstanden.

Für das Jahr 2025 erwarten wir nach unserem Wirtschaftsplan für die Hausbewirtschaftung einen Gewinn in Höhe von rund T-EUR 680. Die Ertragslage unserer Genossenschaft wird durch das positive Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanz zum 31.12.2024 enthält mit T-EUR 26.325 langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere die Grundstücke des Anlagevermögens. Dieses Vermögen wird zum Bilanzstichtag 31.12.2024 mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert.

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

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2024 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 2024 wurden vom Jahresüberschuss in Höhe von 225.360,49 EUR gemäß § 40 Absatz 1 der Satzung 23.000,00 EUR in die „Gesetzliche Rücklage“ eingestellt. Darüber hinaus wurden gemäß § 40 Absatz 3 der Satzung im Rahmen von Vorwegzuweisungen 139.952,02 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 2024 in Höhe von EUR 62.408,07 (= 4 % der am 01.01.2024 dividendenberechtigten Guthaben) auszuschütten.

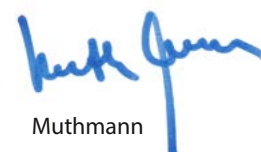
Seit 2009 ist die Genossenschaft verpflichtet, die Abgeltungssteuer in Höhe von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag) auf die Dividende einzubehalten und abzuführen. Den Mitgliedern kann seit 2009 grundsätzlich die volle 4 %ige Dividende ohne Kapitalertragssteuerabzug (zzgl. Solidaritätszuschlag) nur noch ausgezahlt werden, wenn der Genossenschaft ein gültiger Freistellungsauftrag erteilt oder eine NV-Bescheinigung (Nichtveranlagungsbescheinigung zur Einkommensteuer) vorgelegt wird.

Sprockhövel, 31. März 2025

Der Vorstand



Heck



Muthmann

III. BERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

Wir haben im laufenden Geschäftsjahr 2024 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 3 gemeinsamen Sitzungen ausführlich erörtert. Dabei standen die wirtschaftliche Lage, die Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit sowie ein Grundstücksankauf im Vordergrund.

Dem Vorschlag für die Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2024 schließen wir uns an.

Der Jahresabschluss 2023 wurde unter Einbeziehung der Buchführung vom zuständigen Prüfungsverband ohne Beanstandungen geprüft.

Der Abschlussprüfer hat den Jahresabschluss 2023 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 März 2025

Der Aufsichtsrat



Uwe Kellner
(Vorsitzender)





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



Bauverein
Sprockhövel eG

Eickersiepen 8a
45549 Sprockhövel

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		10.267,84	7.153,46
<u>Sachanlagen</u>			
Grundstücke mit Wohnbauten	25.308.500,04		26.114.607,19
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	848.067,55		817.870,77
Betriebs- und Geschäftsausstattung	67.240,73		88.005,51
Bauvorbereitungskosten	89.938,65	26.313.746,97	28.463,10
<u>Finanzanlagen</u>			
Andere Finanzanlagen		520,00	520,00
<u>Anlagevermögen insgesamt</u>		26.324.534,81	27.056.620,03
UMLAUFVERMÖGEN			
<u>Vorräte</u>			
Unfertige Leistungen		1.576.400,46	1.592.090,38
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
Forderungen aus Vermietung	14.543,55		7.824,61
Sonstige Vermögensgegenstände	56.558,67	71.102,22	44.958,70
<u>Flüssige Mittel</u>			
Guthaben bei Kreditinstituten		1.301.625,50	935.214,51
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		–	549,49
BILANZSUMME		29.273.662,99	29.637.257,72

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
EIGENKAPITAL			
<u>Geschäftsguthaben</u>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	70.350,00		61.035,00
der verbleibenden Mitglieder	1.546.310,92		1.563.361,63
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.050,00	1.617.710,92	2.100,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
EUR 624,08			(658,37)
<u>Ergebnisrücklagen</u>			
Gesetzliche Rücklage	2.208.000,00		2.185.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:			
EUR 23.000,00			(65.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	3.813.396,97		3.813.396,97
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:			
EUR –			(–)
Andere Ergebnisrücklagen	11.912.965,20	17.934.362,17	11.773.013,18
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:			
EUR 139.952,02			(518.168,57)
<u>Bilanzgewinn</u>			
Jahresüberschuss	225.360,49		645.231,97
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	162.952,02	62.408,47	583.168,57
<u>Eigenkapital insgesamt</u>			
		19.614.481,56	19.459.970,18
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	2.075.408,00		1.913.350,00
Sonstige Rückstellungen	41.751,40	2.117.159,40	57.175,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.165.384,86		5.628.093,95
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	405.776,53		511.250,77
Erhaltene Anzahlungen	1.697.657,39		1.718.373,10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.825,00		16.247,00
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	224.539,86		313.349,02
Sonstige Verbindlichkeiten	20.838,39	7.542.022,03	19.448,70
davon aus Steuern:	EUR 8.011,64		(7.815,21)
BILANZSUMME			
		29.273.662,99	29.637.257,72

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
aus Bewirtschaftungstätigkeit		6.046.400,42	5.802.436,17
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung)		15.689,92	+ 48.457,64
Sonstige betriebliche Erträge		90.872,57	76.186,21
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		2.514.893,50	2.298.638,66
		3.606.689,57	3.628.441,36
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	618.157,20		518.723,17
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	284.296,34	902.453,54	175.106,94
davon für Altersversorgung: EUR 153.227,64			(63.989,84)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.943.349,33	1.725.635,17
Sonstige betriebliche Aufwendungen		191.312,10	201.806,61
Erträge aus anderen Finanzanlagen	20,80		15,60
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	18.769,15	18.789,95	5.871,61
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		139.861,88	146.060,64
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 35.014,00			(34.344,00)
Steuern vom Einkommen (Erstattung)		0,10	0,10
Ergebnis nach Steuern		448.502,77	866.996,14
Sonstige Steuern		223.142,28	221.764,17
Jahresüberschuss		225.360,49	645.231,97
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		162.952,02	583.168,57
BILANZGEWINN		62.408,47	62.063,40

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 2024 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 der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Die Vorjahresbeträge wurden aus dem Jahresabschluss 2023 übernommen. Bilanzierungswahlrechte sind unverändert zum Vorjahr angewandt worden. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das branchenübliche Gesamtkostenverfahren gewählt. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Sachanlagen

Das gesamte Sachanlagevermögen wird in Verbindung mit dem gemilderten Niederstwertprinzip bewertet. In die aktivierten Modernisierungs- und Baukosten sind Kosten für eigene Leistungen nicht einbezogen worden.

Abschreibung

Die abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens wurden 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 nach der linearen Abschreibungsmethode bei Abschreibungssätzen von 20 % bis 33,33 % abgeschrieben. Die Gegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurden nach der linearen Abschreibungsmethode bei Abschreibungssätzen von 6,67 % bis 33,33 % 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. Es werden voll eingezahlte Anteile bei der Volksbank Sprockhövel eG (2 Anteile zu je EUR 260,00) ausgewiesen.

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.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert angesetzt.

Das **Eigenkapital** ist zum Nennwert angesetzt.

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 1,90 % sowie ein Gehalts- und Rententrend von 3,0 % bzw. 2,0 % zugrunde gelegt. Sonstige Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Abschreibungen kumulierte EUR	Buchwert 31.12.2024 EUR	Abschreibungen 2024 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Lizenzen	62.633,89	7.032,90	1.785,00	57.613,95	10.267,84	3.918,52
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	55.641.878,11	1.290.196,97	215.009,01	31.408.566,03	25.308.500,04	1.881.295,11
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.008.021,60	61.324,00	-	1.221.278,05	848.067,55	31.127,22
Betriebs- und Geschäftsausstattung	229.982,70	6.243,70	5.159,85	163.825,82	67.240,73	27.008,48
Bauvorbereitungskosten	28.463,10	61.475,55	-	-	89.938,65	-
	57.908.345,51	1.419.240,22	220.168,86	32.793.669,90	26.313.746,97	1.939.430,81
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	520,00	-	-	-	520,00	-
	520,00	-	-	-	520,00	-
Anlagevermögen insgesamt	57.971.499,40	1.426.273,12	221.953,86	32.851.283,85	26.324.534,81	1.943.349,33

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ (EUR 1.576.400,46, Vorjahr: EUR 1.592.090,38) sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten (EUR 1.488.819,50, Vorjahr: EUR 1.452.388,10) und Heizkosten mit EUR 87.580,96 (Vorjahr: EUR 139.702,28) enthalten.
3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände der Geschäftsjahre 2024 und 2023 enthalten keine Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Bei den Forderungen aus Vermietung besteht eine Pauschalwertberichtigung von EUR 1.300,00.
4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände enthalten 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 1,96 %. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt EUR -19.155,00 (Vorjahr: EUR 24.901,00). 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	21.000,00
Personalaufwendungen	16.560,00
Erstattungen nach dem CO ₂ -Kostenaufteilungsgesetz	4.191,40
	41.751,40

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	davon				Art der Sicherung*
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.165.384,86	426.553,43	1.718.982,50	3.019.848,93	5.165.384,86	GPR
	5.628.093,95	467.344,98	1.706.468,45	3.454.280,52	5.628.093,95	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	405.776,53	107.272,31	298.504,22	-	405.776,53	GPR
	511.250,77	105.474,24	405.776,53	-	511.250,77	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.697.657,39	1.697.657,39	-	-	-	
	1.718.373,10	1.718.373,10	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.825,00	27.825,00	-	-	-	
	16.247,00	16.247,00	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	224.539,86	224.539,86	-	-	-	
	313.349,02	313.349,02	-	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	20.838,39	14.778,21	6.060,18	-	-	
	19.448,70	13.096,73	6.351,97	-	-	
Gesamtbetrag	7.542.022,03	2.498.626,20	2.023.546,90	3.019.848,93	5.571.161,39	GPR
	8.206.762,54	2.633.885,07	2.118.596,95	3.454.280,52	6.139.344,72	GPR

* GPR = Grundpfandrechte

Fettdruck = Geschäftsjahr

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr erhöht um T-EUR + 244

Die Erhöhung resultiert aus:

- | | |
|--|-------------|
| a) Anhebung der Mieten durch Anschlussvermietung/Modernisierung u.a. | T-EUR + 65 |
| b) Auswirkungen der Mieterhöhungen aus 2023 | T-EUR + 80 |
| c) Erhöhung der Umlagenerträge | T-EUR + 108 |
| d) Zuschüsse der Pflegekasse | T-EUR + 4 |
| | T-EUR + 257 |

- | | |
|------------------------------------|-------------|
| d) Erhöhung der Erlösschmälerungen | T-EUR – 13 |
| Erhöhung der Umsatzerlöse | T-EUR + 244 |

2. In den „Sonstige betriebliche Erträge“ sind periodenfremde und außergewöhnliche Erträge in Höhe von T-Euro 6 enthalten.
3. In den „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind keine wesentlichen periodenfremde Aufwendungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Am 31.12.2024 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bau- und Modernisierungsleistungen sowie Leasingraten in Höhe von T-EUR 1.700, die durch Eigenkapital und BaFa-Zuschüsse finanziert werden.
2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	2
Technische Mitarbeiter	2	–
	5	2

Darüber hinaus wurde in 2024 ein Hausmeister beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung:

Anfang	2024	1.296
Zugang	2024	58
Abgang	2024	76
Ende	2024	1.278

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr vermindert um ... 17.050,71 EUR

Die Haftsummen haben sich vermindert um 18.900,00 EUR

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf..... 1.341.900,00 EUR

4. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern des Aufsichtsrates. Gegenüber Mitgliedern des Vorstandes bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von 86,44 EUR.

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)
Sabrina Domke
Andrea Dornieden
Michael Niggemann
Ulrike Suckau
Gudrun Wolff

8. Gewinnverteilung:

Bei Aufstellung des Jahresabschlusses 2024 wurden vom Jahresüberschuss in Höhe von EUR 225.360,49 gemäß § 40 Absatz 1 der Satzung EUR 23.000,00 in die „Gesetzliche Rücklage“ eingestellt. Darüber hinaus wurden gemäß § 40 Absatz 3 der Satzung im Rahmen von Vorwegzuweisungen EUR 139.952,02 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 01.01.2024 in Höhe von EUR 62.408,47 auszu zahlen.

Sprockhövel, 31. März 2025

Der Vorstand

Heck

Muthmann



Bauverein
Sprockhövel eG

Eickersiepen 8a
45549 Sprockhövel

www.bauverein-sprockhoevel.de