

Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2023

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung

der Bauverein Gevelsberg eG

Aktiva

Bilanz zum 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		1.816,02	16.001,36
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.362.288,00		33.238.073,20
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.620.418,32		2.725.684,74
Grundstücke ohne Bauten	1.236.726,05		1.236.726,05
Technische Anlagen und Maschinen	26.239,50		27.738,90
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	103.096,62		49.473,96
Anlagen im Bau	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	1.470.024,54	37.818.793,03	1.255.910,23
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1,00		1,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	7.799,00		3.707.799,00
Andere Finanzanlagen	7.250,00	15.050,00	1,00
Anlagevermögen insgesamt		37.835.659,05	42.257.409,44
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.595.831,76		2.956.780,06
Andere Vorräte	3.659,35	3.599.491,11	2.415,78
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	13.797,79		15.739,25
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	797.281,95	811.079,74	429.255,23
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		8.094.035,33	6.020.883,91
Umlaufvermögen insgesamt		12.504.606,18	9.425.074,23
Bilanzsumme		50.340.265,23	51.682.483,67

Passiva

Bilanz zum 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	76.700,00		76.076,00
der verbleibenden Mitglieder	2.307.347,38		2.311.204,83
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	2.384.047,38	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(16.402,62)		(17.069,17)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.024.518,32		3.961.655,66
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	(62.862,66)		(55.121,54)
Bauerneuerungsrücklage	1.092.000,53		1.092.000,53
Andere Ergebnisrücklagen	21.807.632,90	26.924.151,75	21.402.213,74
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	(405.419,16)		(140.913,35)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	(0,00)		(0,00)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	628.626,55		551.215,44
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	62.862,66	565.763,89	55.121,54
Eigenkapital insgesamt		29.873.963,02	29.339.244,66
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.327.374,00		3.263.717,00
Sonstige Rückstellungen	612.280,39	3.939.654,39	1.890.317,17
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.909.574,23		11.146.886,18
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	46.336,58		49.734,55
Erhaltene Anzahlungen	4.123.667,65		3.706.137,99
Verbindlichkeiten aus Vermietung	89.146,81		78.684,92
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	311.147,68		1.154.033,86
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	188.410,86		175.168,33
Sonstige Verbindlichkeiten	67.417,44	15.735.701,25	59.940,84
davon aus Steuern:	(528,56)		(0,00)
Rechnungsabgrenzungsposten	790.946,57	790.946,57	818.618,17
Bilanzsumme		50.340.265,23	51.682.483,67

Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.436.281,24		10.415.506,66
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.994,58	10.442.275,82	6.847,02
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Verminderung)		639.051,70	-165.688,73
Sonstige betriebliche Erträge		333.358,09	356.136,96
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		6.797.751,82	6.208.179,41
Rohergebnis		4.616.933,79	4.404.622,50
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.181.102,35		1.138.878,39
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	401.453,87	1.582.556,22	366.431,82
davon für Altersversorgung:	(145.048,75)		(126.869,57)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.228.854,90	1.153.128,60
Sonstige betriebliche Aufwendungen		742.757,96	696.373,32
Erträge aus Wertpapieren des Finanzanlagevermögens		17.396,07	28.248,84
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		93.446,92	3.993,06
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		158.054,70	153.045,81
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen		(56.891,00)	(58.824,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		510,58	3.606,09
Ergebnis nach Steuern		1.015.042,42	925.400,37
Sonstige Steuern		386.415,87	374.184,93
Jahresüberschuss		628.626,55	551.215,44
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		62.862,66	55.121,54
Bilanzgewinn		565.763,89	496.093,90

3. Anhang

des Jahresabschlusses 2023

der Bauverein Gevelsberg eG

A. Allgemeine Angaben

Die Bauverein Gevelsberg eG, Gevelsberg ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hagen (GnR 244) eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt.

Die Bauverein Gevelsberg eG ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB. Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt.

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **Immateriellen Vermögensgegenstände** sind zu Anschaffungskosten abzüglich linearer Abschreibungen bewertet. Die Nutzungsdauer beträgt 5 Jahre.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung bzw. Erweiterung des Vermögensgegenstandes führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung neu festgelegt.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauer
Wohnbauten	50 Jahre
Geschäfts- und andere Bauten	33 Jahre
Garagen	25 Jahre
Fahrzeuge	6 Jahre
Photovoltaikanlagen	20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 13 Jahre

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 250 € netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als 250 € und bis zu 1.000 € betragen, wird jährlich ein Sammelposten gebildet, der über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst wird.

Bei den **Finanzanlagen** sind die Anteile an verbundenen Unternehmen und die anderen Finanzanlagen zu Anschaffungskosten oder bei dauernder Wertminderung zu den niedrigeren beizulegenden Werten bewertet.

Bei vorübergehender Wertminderung werden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen. Bei Wegfall der Gründe für die Abschreibungen werden entsprechende Zuschreibungen vorgenommen.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen **Wertpapiere des Anlagevermögens** sind zu Anschaffungskosten angesetzt.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den **Anderen Vorräten** erfolgt nach der FiFo-Methode (First in – First out).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

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

Die Rückstellung für die zugesagten Pensionen wurde aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach der Projected-Unit-Credit-Methode unter Zugrundelegung der Richttafel 2018 G von Prof. Heubeck gebildet. Hierbei wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB ein von der Deutschen Bundesbank ermittelter und bekannt gegebener durchschnittlicher Marktzinssatz bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren von 1,82 % p. a. (Durchschnittszinssatz der letzten 10 Jahre) und ein Rententrend von 2,00 % sowie ein Gehaltstrend von 3,00 % p. a. berücksichtigt.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als **Passive Rechnungsabgrenzung** werden Tilgungsnachlässe der NRW Bank über die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung ratierlich erfolgswirksam aufgelöst.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind 3.596 T€ (Vorjahr 2.957 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Folgende Posten haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Bilanzposten	31.12.2023 €	31.12.2022 €
Sonstige Vermögensgegenstände	163.083,61	162.615,57
Summe	163.083,61	162.615,57

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der **Rückstellungen für Pensionen** mit dem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz beträgt 40 T€ (Vorjahr 177 T€). Der Unterschiedsbetrag unterliegt einer Ausschüttungssperre gem. § 253 Abs. 6 S. 2 HGB.

In den **Sonstigen Rückstellungen** sind die folgenden Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten: Rückstellung für die vollumfängliche Sanierung der Gebäudehülle der Wohnanlage Berchemallee 130 - 136, Burbecker Str. 3, 5 und 9 im Stadtteil Berge in Höhe von 218 T€ und Rückstellung für die Unterstützung der Nutzer im Ostlandweg in Höhe von 270 T€.

Gegenüber der Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH bestehen Verbindlichkeiten aus dem laufenden Verrechnungsverkehr. Diese sind ausgewiesen in der Bilanzposition **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen**.

Die Aufgliederung der **Verbindlichkeiten** nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten	Gesamt	Restlaufzeiten				gesichert €	Art der Sicherung *)
		bis zu 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon mehr als 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.909.574,23 (11.146.886,18)	238.758,18 (237.311,95)	10.670.816,05 (10.909.574,23)	959.224,59 (956.109,30)	9.711.591,46 (9.953.464,93)	10.909.574,23 (11.146.886,18)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	46.336,58 (49.734,55)	3.431,01 (3.396,94)	42.905,57 (46.337,61)	14.071,47 (13.931,75)	28.834,10 (32.405,86)	46.336,58 (49.734,55)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.123.667,65 (3.706.137,99)	4.123.667,65 (3.706.137,99)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	89.146,81 (78.684,92)	89.146,81 (78.684,92)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	311.147,68 (1.154.033,86)	253.715,16 (988.413,50)	57.432,52 (165.620,36)	57.432,52 (165.620,36)	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	188.410,86 (175.168,33)	188.410,86 (175.168,33)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	67.417,44 (59.940,84)	58.690,93 (50.942,39)	8.726,51 (8.998,45)	8.726,51 (8.998,45)	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	15.735.701,25 (16.370.586,67)	4.955.820,60 (5.240.056,02)	10.779.880,65 (11.130.530,65)	1.039.455,09 (1.144.659,86)	9.740.425,56 (9.985.870,79)	10.955.910,81 (11.196.620,73)	

*) GPR = Grundpfandrecht

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung in Höhe von 257 T€ angefallen. Diese entfallen auf Kosten für Machbarkeitsstudien in Höhe von 134 T€ im Zusammenhang mit dem neuen Quartier am Ostlandweg und 123 T€ für das Jeco-Grundstück.

D. Sonstige Angaben

Die Genossenschaft ist mit einer Stammeinlage von 1.000 T€ alleinige Gesellschafterin der am 10.12.1990 gegründeten Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH, Gevelsberg. Zusätzlich hat die Genossenschaft der Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH eine variable Kapitalrücklage in Höhe von 4.000 T€ gewährt. Am 31.12.2023 waren insgesamt 1.000 T€ in Anspruch genommen. Im Geschäftsjahr 2023 wies die Gesellschaft ein Eigenkapital von 533 T€ aus und schloss mit einem Jahresüberschuss von 24 T€ ab.

Finanzielle Verpflichtungen

Für inzwischen begonnene Bauvorhaben sind noch 1.193 T€ zu investieren. Die Finanzierung erfolgt mit Eigenmitteln.

Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 20 (Vorjahr 19) Arbeitnehmer.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2023	2.988	3.581
Zugang 2023	130	143
Abgang 2023	- 140	- 149
Ende 2023	<u>2.978</u>	<u>3.575</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um T€ 4 verringert. Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

Stefan Biederbick	Vorsitzender
Barbara Lützenbürger	stellv. Vorsitzende
Michael Hedtkamp	
Claus Jacobi	
Dirk Locatelli	
Björn Remer	
Maike Schulte-Hermes	
Nadine Stein	
Ralf Terjung	

Vorstand

Volker Bremer	Vorsitzender
Tim Leweringhaus	
Hans-Georg Heller	

Es bestehen keine Forderungen gegen Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats.

Gevelsberg, den 16.04.2024

Bremer
(Vorstand)

Heller
(Vorstand)