

## 3. Anhang

des Jahresabschlusses 2022

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 mit Ausnahme der Bilanzpositionen **Wertpapiere des Anlagevermögens, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten, Erträge aus Wertpapieren des Finanzanlagevermögens** sowie **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** 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. In der Bilanzposition ist zusätzlich zu Namensaktien der DZ Bank AG ab dem Geschäftsjahr 2022 ein Sparkassenbrief der Sparkasse an Ennepe und Ruhr ausgewiesen. Die Vorjahresbeträge wurden angepasst.

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 1,78 % 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.

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

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind 2.957 T€ (Vorjahr 3.122 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Folgende Posten haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Bilanzposten	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Sonstige Vermögensgegenstände	205.894,79	205.426,75
<b>Summe</b>	<b>205.894,79</b>	<b>205.426,75</b>

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der **Rückstellungen für Pensionen** mit dem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz beträgt 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 1.375 T€ und Rückstellung für die Unterstützung der Nutzer im Ostlandweg in Höhe von 350 T€.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen Lieferungen und Leistungen.

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	11.146.886,18 (10.749.538,99)	237.311,95 (252.935,41)	10.909.574,23 (10.496.603,58)	956.109,30 (950.280,17)	9.953.464,93 (9.546.323,41)	11.146.886,18 (10.749.538,99)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	49.734,55 (53.098,27)	3.396,94 (3.363,23)	46.337,61 (49.735,04)	13.931,75 (13.793,45)	32.405,86 (35.941,59)	49.734,55 (53.098,27)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.706.137,99 (3.607.537,22)	3.706.137,99 (3.607.537,22)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	78.684,92 (75.467,88)	78.684,92 (75.467,88)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.154.033,86 (550.440,12)	988.413,50 (493.120,61)	165.620,36 (57.319,51)	165.620,36 (57.319,51)	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	175.168,33 (48.116,00)	175.168,33 (48.116,00)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	59.940,84 (96.714,48)	50.942,39 (87.409,32)	8.998,45 (9.305,16)	8.998,45 (9.305,16)	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>16.370.586,67</b> (15.180.912,96)	<b>5.240.056,02</b> (4.567.949,67)	<b>11.130.530,65</b> (10.612.963,29)	<b>1.144.659,86</b> (1.030.698,29)	<b>9.985.870,79</b> (9.582.265,00)	<b>11.196.620,73</b> (10.802.637,26)	

\*) GPR = Grundpfandrecht

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung in Höhe von 617 T€ angefallen. 267 T€ sind Buchverluste aus Abgängen des Anlagevermögens und betreffen Teil-Abgänge von nicht mehr verwertbaren Planungskosten. 350 T€ entfallen auf die Zuführung zur Rückstellung für die Unterstützung unserer Nutzer im Zusammenhang mit dem neuen Quartier am Ostlandweg.

#### 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 31.12.2022 waren insgesamt 1.000 T€ in Anspruch genommen. Im Geschäftsjahr 2022 wies die Gesellschaft ein Eigenkapital von 509 T€ aus und schloss mit einem Jahresüberschuss von 3 T€ ab.

#### Finanzielle Verpflichtungen

Für inzwischen begonnene Bauvorhaben sind noch 1.161 T€ zu investieren. Die Finanzierung erfolgt mit Eigenmitteln.

#### Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 19 (Vorjahr 21) Arbeitnehmer.

**Mitgliederbewegung**

		Mitglieder	Anteile
Anfang	2022	2.906	3.507
Zugang	2022	210	213
Abgang	2022	- 128	- 139
Ende	2022	<u>2.988</u>	<u>3.581</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um T€ 44 erhöht. 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		
Christa Lohmann		bis 22.06.2022
Dirk Locatelli		ab 22.06.2022
Björn Remer		
Maïke Schulte-Hermes		
Nadine Stein		
Ralf Terjung		

**Vorstand**

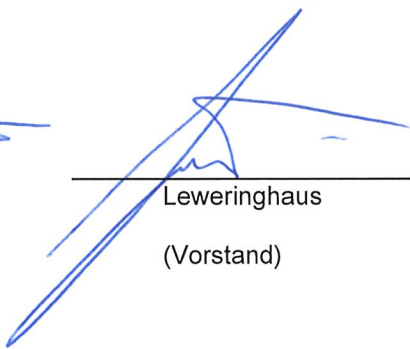
Volker Bremer	Vorsitzender
Tim Leweringhaus	
Hans-Georg Heller	

Gevelsberg, den 05.05.2023



Bremer

(Vorstand)



Leweringhaus

(Vorstand)



Heller

(Vorstand)