



Geschäftsbericht 2016



**Bauverein Haan eG
Dieker Straße 21 a
42781 Haan**

**Geschäftsbericht und Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr 2 0 1 6**

Die Genossenschaft - Bauverein Haan eG - in Zahlen

Bestandsentwicklung		2016	2015	2014	2013	2012
Wohnhäuser	Anzahl	166	166	166	166	164
Wohnungen	Anzahl	915	914	914	914	903
Gewerbliche Objekte	Anzahl	3	3	3	3	3
Garagen / Stellplätze	Anzahl	463	463	395	267	255
Bewirtschaftete Flächen						
- Wohnfläche	m ²	58.136	58.127	58.114	58.108	57.308
- Gewerbefläche	m ²	279	279	279	279	279
Mitgliederentwicklung						
Mitglieder	Anzahl	1.028	1.024	1.026	984	1.006
Anteile	Anzahl	2.225	2.193	2.194	2.112	2.143
Haftsumme	TEUR	1.780	1.754	1.755	1.690	1.714
Geschäftsguthaben	TEUR	1.857	1.844	1.815	1.795	1.802
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage						
Umsatzerlöse / Hausbewirtschaftung	TEUR	5.464	5.340	5.217	5.181	5.072
Umsatzerlöse / Betreuungstätigkeit	TEUR	63	63	63	63	
Sollmieten	TEUR	4.298	4.251	4.174	4.021	3.981
Durchschnittsmiete	EUR / m ²	6,04	5,98	5,90	5,75	5,71
Instandhaltungskosten	TEUR	1.417	1.653	1.602	1.530	1.539
Instandhaltungskosten	EUR / m ²	24,26	28,40	27,57	26,33	26,85
Jahresüberschuss	TEUR	558	446	410	389	858
Bilanzgewinn	TEUR	70	69	67	68	68
Sachanlagevermögen	TEUR	35.375	34.194	32.931	32.715	31.653
Investitionen Sachanlagenvermögen	TEUR	2.178	2.137	1.070	1.860	1.359
Eigenkapital - gesamt	TEUR	15.516	15.013	14.606	14.244	13.931
Eigenkapital - langfristig	TEUR	15.362	14.850	14.461	14.066	13.766
Eigenkapital - kurzfristig	TEUR	154	163	145	178	165
Eigenkapitalquote - langfristig	%	38,51	37,10	39,69	37,96	39,72
Langfristiges Fremdkapital	TEUR	21.624	22.467	19.319	20.140	18.190
Fremdkapitalquote	%	54,20	56,14	53,03	54,35	52,49
Bilanzsumme	TEUR	39.893	40.023	36.433	37.053	34.654

Inhaltsverzeichnis

Verwaltungsorgane	Seite	6
Bericht des Vorstandes	Seite	7-14
Bericht des Aufsichtsrates	Seite	17
Jahresabschluss 2 0 1 6		
Gliederung Jahresabschluss	Seite	19
Bilanz	Seite	20-21
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	22
Anhang	Seite	23-28
Notrufnummern		auf der Rückseite

Verwaltungsorgane

Aufsichtsrat:	Ferdinand Städtler Joachim Wagner Karin Höffer Jürgen Nieswand Manfred Rehbach Johann Saam Willi Spies	Vorsitzender stellv. Vorsitzender bis 21.06.2016 ab 21.06.2016
Vorstand:	Uwe Schmidt Bernhard Heck	hauptamtlich nebenamtlich

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2016

Wohnungsbewirtschaftung

Am Ende des Geschäftsjahres bewirtschaftete die Genossenschaft einen Bestand von 915 Mietwohnungen (Vorjahr: 914) in 166 Häusern mit rd. 58.415 m² Wohn- und Nutzfläche, 135 Garagenstellplätze (Vorjahr: 135), davon 83 in Tiefgaragen, sowie drei gewerbliche Einheiten, davon 2 eigengenutzte. Eine große Wohnung im Haus Finkenweg 9 wurde zu zwei kleineren Einheiten zurückgebaut.

Bei Wohnungskündigungen wurde generell geprüft, ob und in welchem Umfang Modernisierungsmaßnahmen notwendig waren. Dies traf in unterschiedlichem Umfang für 22 Wohnungen zu. Nach Modernisierung wurden die Mieten der betroffenen Wohnungen neu festgesetzt.

Die umlagefähigen Betriebskosten lagen für das Jahr 2016 bei durchschnittlich 1,48 € (Vorjahr 1,47) je m² Wohnfläche und Monat. Soweit Heizkosten von der Genossenschaft abgerechnet werden, betragen diese durchschnittlich 0,59 € (Vorjahr 0,56) / m²/ mtl.

Geschäftsbesorgung

Seit dem 01.01.2013 verwaltet unsere Genossenschaft im Rahmen einer Geschäftsbesorgung den Bestand der Allgemeinen Wohnungsbaugenossenschaft des Amtes Gruiten (AWG), welcher 258 Wohneinheiten, 149 Garagen und Stellplätze sowie 1 gewerbliche Einheit umfasst. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt rd. 15.658 m².

Bautätigkeit

Wie in den Vorjahren ist ein vorrangiges Ziel der Genossenschaft, den Haus- und Wohnungsbestand nicht nur langfristig zu erhalten, sondern den heutigen Wohnansprüchen entsprechend so zu verbessern, um auch bei schwierigen Marktverhältnissen eine nachhaltige Vermietbarkeit zu sichern.

Hierbei kommen verschiedene Maßnahmen zur Anwendung, die die Modernisierung unserer Häuser und die Modernisierung frei werdender Wohnungen umfassen.

Ein weiteres Ziel der Genossenschaft besteht darin, die Mitglieder mit zeitgemäßen Neubauwohnungen zu versorgen. Dies kann entweder auf freien Grundstücken geschehen oder im Zuge der Ersatzbebauung infolge des Abrisses älterer Objekte.

Objektmodernisierung

Nach Abschluss der energetischen Modernisierung unserer Objekte, die nach 1945 erbaut wurden, haben wir ein Programm zur Erneuerung bereits vorhandener Isolierglasfenster beschlossen, das voraussichtlich im II. Halbjahr 2017 begonnen werden kann.

Einzelmodernisierungen

19 der von Mieterwechseln betroffenen Wohnungen wurden umfangreich modernisiert. Die Arbeiten erstreckten sich in der Regel auf

- den Einbau neuer Bäder,
- den Heizungseinbau oder die Heizungserneuerung,
- die Erneuerung der Wohnungseingangstüren und der Innentüren,
- die Erneuerung der Elektroinstallation und
- die Fußbodenerneuerung.

Darüber hinaus wurden auf Antrag in 3 bewohnten Wohnungen Duschbäder und in mehreren Wohnungen elektrisch betriebene Rollläden eingebaut.

Laufende Instandhaltung

Im Berichtsjahr wurden für die laufende Instandhaltung rd. 571 T€ ausgegeben, die sich im Wesentlichen auf folgende Gewerke verteilen:

Maurer-, Putz- und Fliesenarbeiten	26.300 €
Kellersanierung	35.700 €
Dachdeckerarbeiten	67.200 €
Schlosserarbeiten	4.600 €
Sanitär- / Heizungsarbeiten	193.100 €
Schreinerarbeiten	36.700 €
Malerarbeiten	62.800 €
Fußbodenarbeiten	10.900 €
Elektroarbeiten	52.700 €
Außenanlagen	39.400 €
Sonstige Arbeiten	41.700 €

Insgesamt betragen die Fremdkosten für die Modernisierung und Instandhaltung unserer Häuser und Wohnungen rd. 1.417 T€, das sind rd. 24,26 € je m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 28,40).

Neubau

Grundstück Ellscheider Straße / Nordstraße

Die Gesamtfertigstellung des Projekts erfolgt im Sommer 2017. Die Wohnungen wurden im ersten Halbjahr 2017 fertiggestellt und an die Mitglieder übergeben. Alle Wohnungen sind barrierefrei über einen Aufzug und Laubengänge erreichbar. Sie sind u.a. ausgestattet mit

Fußbodenheizung,
automatisierter Wohnraumbelüftung,
Keramikböden in Bad, Flur und Diele,
ebenerdigen, großzügigen Duschen,
geräumigen Balkonen/Terrassen/Dachterrassen,
Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage.

Die Beheizung der Wohnungen und die Erwärmung des Brauchwassers erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Eventuelle Spitzenlasten werden durch eine zusätzliche Heiztherme (Erdgas) abgedeckt. Durch den Einsatz der Wärmepumpe sollen die warmen Betriebskosten niedrig gehalten werden.



Eingangsbereich Wohngebäude Nordstraße 3



Rückseite Wohngebäude Nordstraße 3



Rückseite Wohngebäude Nordstraße 3

Neubebauung des Grundstücks Am Langenkamp 20-26

Die Planungen für die Neubebauung des Grundstücks mit den Häusern Am Langenkamp 20 bis 26 wurde Anfang 2016 in Auftrag gegeben. Ein Vorhaben bezogener Bebauungsplan wurde daraufhin erarbeitet und mit den zuständigen Ämtern der Stadtverwaltung Haan abgestimmt. Die Genehmigungen für den Abriss der Häuser Am Langenkamp 20-26 wurden beantragt und liegen uns vor. Der Abriss ist für das zweite Halbjahr 2017 vorgesehen. Verhandlungen mit der Stadt über die Einbeziehung und den Kauf eines städtischen Grundstücks im direkt angrenzenden Bereich unserer Baugrundstücke wurden aufgenommen.

Mitgliederverwaltung

Am Bilanzstichtag hatte die Genossenschaft 1028 Mitglieder. Im Berichtsjahr sind 69 Mitglieder neu beigetreten und 65 Mitglieder ausgeschieden, hiervon 24 durch Tod.

Für das Geschäftsjahr 2016 wurde uns der Tod der nachstehend aufgeführten Mitglieder mitgeteilt:

Helmut Bartholme	Gisela Hetz	Hans Reinert
Ingeburg Bertocco	Marga Hofer	Marek Ringel
Wilhelm Bröcker	Gisela Junge	Else Schilling
Marga Emmerich	Luise Krahwinkel	Irmgard Schurgarcz
Erika Dornis	Ewald Martel	Johanna Seidewitz
Wilhelm Elberding	Wanda Nietsch	Franz Josef Teiner
Liselotte Goering	Hildegard Oberstraß	Gerd Paul Wiechert
Diethardt van Heese	Meinolf Oexmann	Hannelore Wirths

Wir bewahren die Verstorbenen in guter Erinnerung.

Verwaltung / Organisation

Die Aufgaben der Genossenschaft wurden vom Vorstand (davon ein Mitglied hauptamtlich) und sieben Angestellten erledigt. Hiervon waren drei Mitarbeiterinnen in Teilzeit tätig.

Ertragslage

Die Ertragslage unserer Genossenschaft wird in erster Linie durch die Bewirtschaftung des Haus- und Wohnungsbestandes beeinflusst. Für das Geschäftsjahr 2016 schließt die Gewinn- und Verlustrechnung mit einem Jahresüberschuss von 558.447,50 € ab, der sich im Vergleich zum Vorjahr um 112.730,31 € erhöht hat.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind insgesamt um rd. 124 T€ gestiegen. Den Sollmieten von rd. 4.298 T€ (+ rd. 47 T€) stehen Erlösschmälerungen von rd. 92 T€ (+ rd. 3 T€) gegenüber. Die Umlagenerlöse erhöhten sich unter Berücksichtigung der Ausfälle wegen Leerstands um rd. 37 T€.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung haben sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 186 T€ verringert. Ausschlaggebend hierfür waren geringere Instandhaltungsaufwendungen, insbesondere wegen der vorerst abgeschlossenen Objektmodernisierung (- rd. 235 T€).

Die Abschreibungen auf Sachanlagen wurden grundsätzlich planmäßig vorgenommen. Außerplanmäßig wurden die Gebäuderestwerte der Häuser Am Langenkamp 20-26 (rd. 133 T€) abgeschrieben. Diese Häuser wurden im Berichtsjahr komplett leergezogen und stehen für den Abriss bereit, der voraussichtlich in 2017 erfolgen wird.

Zinserträge wurden ausschließlich mit kurzfristigen Festgeldanlagen erzielt.

In der Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen ist ein Betrag von rd. 22 T€ enthalten, der bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen errechnet wurde und hier zu erfassen war. Die Zinsaufwendungen für langfristige Darlehen stiegen um rd. 16 T€. Ausschlag gebend hierfür war die ganzjährige Auswirkung der Annuität des Darlehens, das für die langfristige Finanzierung des Neubaus „Ellscheider Bogen“ im vorherigen Geschäftsjahr in Anspruch genommen wurde.

Die Ertragslage kann weiterhin als gesichert angesehen werden.

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2016 stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Finanzlage				
		31.12.2016		Vorjahr
	T€	T€	T€	T€
Langfristiger Bereich				
Vermögenswerte		35.375,3		34.193,9
Finanzierungsmittel				
Fremdkapital	21.624,4		22.467,2	
Rückstellungen und Verbindlichkeiten	649,1		613,6	
Eigenkapital	15.361,9	37.635,4	14.849,8	37.930,6
Unterdeckung / Überdeckung		2.260,1		3.736,7
Kurzfristiger Bereich				
Finanzierungsmittelbestand (Flüssige Mittel)		3.177,1		4.534,6
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte		1.340,1		1.294,9
		4.517,2		5.829,5
Eigenkapital		154,5		163,7
Rückstellungen		68,9		97,8
Verbindlichkeiten		2.033,7		1.831,3
Stichtagsliquidität		2.260,1		3.736,7
Cashflow				
		31.12.2016		Vorjahr
	T€	T€	T€	T€
Jahresüberschuss		558,4		445,7
Abschreibungen auf Gegenstände AV		996,8		874,3
Zu- / Abnahme der langfristigen Rückstellungen		56,2		115,2
Aktivierte Eigenleistungen		-20,0		-56,3
Cashflow		1.591,4		1.378,9

Den langfristig gebundenen Vermögenswerten stehen langfristige Finanzierungsmittel in Form von Eigenkapital, langfristigen Rückstellungen und zur Dauerfinanzierung aufgenommener Fremdmittel gegenüber. Die Überdeckung entspricht der Stichtagsliquidität.

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt rd. 15.362 T€. Das entspricht einer Quote von 38,51 % des Gesamtkapitals (i. Vj. 37,10 %).

Das langfristige Fremdkapital hat sich aufgrund der planmäßigen Tilgungen im Geschäftsjahr und vorzeitiger Rückzahlung zweier Hypothekendarlehen auf rd. 21.624 T€ verringert. Insgesamt 16 Darlehen aus dem KfW-Modernisierungsprogramm wurden umgeschuldet. Der Anteil des langfristigen Fremdkapitals an der Bilanzsumme beträgt 54,20 % (i. Vorjahr: 56,14 %).

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind nach wie vor geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gegeben und ist auch unter Einbeziehung der geplanten Investitionen weiterhin gewährleistet.

Nachtragsbericht

Vorgänge, die für die Genossenschaft von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens führen, sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten. Gravierende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, sind nicht erkennbar.

Risikobericht

Das Geschäftsrisiko der Genossenschaft liegt in der Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes. Aufgrund des allgemeinen Wohnungsüberhanges, der auch für Haan gilt, bleibt die Vermietungssituation weiterhin leicht angespannt. Gekündigte Wohnungen konnten selten ohne Leerstandszeiten wieder vermietet werden. Aber auch durch die notwendige Modernisierung älterer Wohnungen verlängern sich die Leerstandszeiten. Bestandsgefährdend sind diese Risiken jedoch nicht.

Ausblick

Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Überschuss von rd. 269 T€. Die Aufwendungen für die Instandhaltung und Modernisierung der genossenschaftseigenen Häuser und Wohnungen wurden mit insgesamt rd. 1.850 T€ kalkuliert.

Hiervon abgedeckt werden sowohl die Kosten für die laufende Instandhaltung als auch die Ausgaben für die Modernisierung einzelner Wohnungen.

Die Genossenschaft wird weiterhin im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Möglichkeiten gezielte Modernisierungsmaßnahmen durchführen.

Dank für die Mitwirkung

Wir danken allen Mitgliedern, die den Genossenschaftsgedanken unterstützen und verantwortliche Tätigkeiten übernehmen. Besonders danken wir all denen, die die bei der Modernisierung unserer Häuser und Wohnungen unvermeidbaren Lärm- und Schmutzbelästigungen mit Verständnis hinnehmen.

Vorschlag zur Gewinnverteilung 2016

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 69.871,29 € wie folgt zu verteilen:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben von 1.746.782,13 € 69.871,29 €

Haan, 22. Mai 2017

Vorstand



Uwe Schmidt - Bernhard Heck

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat auf der Grundlage der Berichterstattung des Vorstandes die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand unterstützt und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. In gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit den wohnungswirtschaftlichen Marktverhältnissen und den geschäftlichen Aktivitäten der Genossenschaft befasst und bei den erforderlichen Beschlüssen mitgewirkt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Geschäftsbericht und den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 in der vorgelegten Form zu genehmigen, dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2016 zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die gute Zusammenarbeit und spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank für die gute Arbeit aus.

Haan, 23. Mai 2017



Ferdinand Städtler
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Jahresabschluss 2 0 1 6

- I. Bilanz zum 31. Dezember 2016
- II. Gewinn – und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016
- III. Anhang zum Jahresabschluss 2016

I. Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktivseite

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		0,00	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	30.337.068,49		31.322.907,23
Grundstücke ohne Bauten	409.000,00		409.000,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.980,24		23.490,23
Anlagen im Bau	4.567.229,66		2.430.252,71
Bauvorbereitungskosten	41.968,33	35.375.246,72	8.203,15
Anlagevermögen insgesamt		35.375.246,72	34.193.853,32
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.275.198,01	1.257.401,12
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	17.832,20		7.731,00
Sonstige Vermögensgegenstände	46.926,99	64.759,19	29.596,80
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.177.129,09	4.534.615,98
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		216,08	216,08
SUMME AKTIVA		39.892.549,09	40.023.414,30

		Passivseite	
		Geschäftsjahr	Vorjahr
		€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder		83.800,00	94.400,00
der verbleibenden Mitglieder		1.772.853,43	1.749.182,13
aus gekündigten Geschäftsanteilen		800,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen			
auf Geschäftsanteile:	7.146,57 €		(5.217,87)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		1.582.000,00	1.526.000,00
davon aus Jahresüberschuss des			
Geschäftsjahres eingestellt:	56.000,00 €		(45.000,00)
Bauerneuerungsrücklage		7.155.417,96	6.722.841,75
davon aus Jahresüberschuss des			
Geschäftsjahres eingestellt:	432.576,21 €		(331.367,89)
Andere Ergebnisrücklagen		4.851.718,58	4.851.718,58
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		558.447,50	445.717,19
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen		488.576,21	376.367,89
Eigenkapital insgesamt		15.516.461,26	15.013.491,76
Rückstellungen			
Rückstellung für Pensionen		618.522,00	562.324,00
Sonstige Rückstellungen		68.856,10	97.751,14
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		15.379.484,09	16.020.337,96
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		6.244.890,98	6.446.930,95
Erhaltene Anzahlungen		1.473.597,72	1.455.292,52
Verbindlichkeiten aus Vermietung		20.596,06	21.789,51
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		524.083,94	354.414,52
Sonstige Verbindlichkeiten		46.056,94	51.081,94
davon aus Steuern:	1.009,38 €		(1.008,69)
davon im Rahmen der			
sozialen Sicherheit:	2.593,19 €		(2.481,45)
SUMME PASSIVA		39.892.549,09	40.023.414,30

II. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.464.115,73		5.340.437,79
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>63.025,20</u>	5.527.140,93	63.025,20
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		17.796,89	91.121,14
Andere aktivierte Eigenleistungen		20.000,00	56.343,00
Sonstige betriebliche Erträge		77.033,22	52.108,22
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		<u>2.632.261,22</u>	<u>2.818.061,50</u>
Rohergebnis		3.009.709,82	2.784.973,85
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	408.612,74		380.780,14
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung	<u>112.881,24</u>	521.493,98	168.769,24
davon für die Altersversorgung: 34.324,00 €			(95.666,02)
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		996.817,17	874.342,95
Sonstige betriebliche Aufwendungen		152.645,54	146.079,52
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12.420,70	10.549,92
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		647.140,28	631.316,04
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 21.874,00 €			(20.301,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		704.033,55	594.235,88
Sonstige Steuern		145.586,05	148.518,69
Jahresüberschuss		558.447,50	445.717,19
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-488.576,21	-376.367,89
Bilanzgewinn		69.871,29	69.349,30

III. Anhang zum Jahresabschluss 2016 der Bauverein Haan eG

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Bauverein Haan eG“. Sie hat ihren Sitz in 42781 Haan und ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Wuppertal unter der Nummer GnR 245 eingetragen. Der Jahresabschluss 2016 wurde gemäß den §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-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 in der Fassung vom Januar 2017. Die Erstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2016 erfolgte erstmals nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des BilRUG. Die neu formulierte Umsatzerlösdefinition des § 277 HGB Abs. 1 n. F. wurde im Berichtsjahr umgesetzt.

Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG sind die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der sonstigen betrieblichen Erlöse aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar.

Die Vorjahresbeträge wurden aus dem festgestellten Jahresabschluss 2015 übernommen; sie sind mit den entsprechenden Zahlen des Geschäftsjahres vergleichbar. Umgliederungen i. S. d. BilRUG waren nur für Erträge aus Renovierungsverpflichtungen erforderlich, die jetzt in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten sind. Im Vorjahr waren diese Erträge (942,49 €) noch in den Umsatzerlösen enthalten.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das branchenübliche Gesamtkostenverfahren gewählt. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden bleiben gegenüber dem Vorjahr unverändert. Es werden grundsätzlich die ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und die aufgelaufenen Abschreibungen als kumulierte Abschreibungen ausgewiesen.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten und, soweit abnutzbar, abzüglich Abschreibungen bewertet. Die Sachanlagenzugänge setzen sich aus Fremdkosten, eigenen Verwaltungsleistungen und direkt zugeordneten Einzelkosten des Regiebetriebs zusammen. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert. Die Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten wurden nach der Restnutzungsdauer der Gebäude ermittelt. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer beträgt für die

Baujahre	1920 – 1924	75 Jahre
Baujahre	1925 – 1930	80 Jahre
Baujahre	1948 – 1949	67 Jahre
Baujahre	1952 – 1954	75 Jahre
ab	1957	80 Jahre

Außerplanmäßig abgeschrieben wurde der Gebäuderestwert der Häuser Am Langenkamp 22 – 26 in Höhe von rd. 133 T€. Die Gebäude sind für den Abriss vorgesehen.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden entsprechend einer Nutzungsdauer von vier bzw. fünf Jahren mit 20 bzw. 25% abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 150,00 € (netto) wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter von 150,01 bis 1.000,00 € (netto) werden in einem Sammelposten erfasst und auf fünf Jahre verteilt, gleichmäßig abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Unter der Position Unfertige Leistungen werden Betriebs- und Heizkosten (ohne Umlageausfallwagnis) ausgewiesen, die noch mit den Mietern abzurechnen sind.

Forderungen aus Vermietung und Sonstige Vermögensgegenstände wurden zu den Nominalwerten angesetzt. Notwendige Wertberichtigungen und Abschreibungen wurden vorgenommen.

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden Beträge ausgewiesen, die die Zeit nach dem Bilanzstichtag betreffen.

Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Absatz 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.

Die Rückstellung für Pensionen wurde nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung der zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassung ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Rechnungszinssatz von 4,01 % bei einer mittleren Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von 2,00 % bzw. 1,00 % zugrunde gelegt.

Sämtliche in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Die verkürzte Darstellung der Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist nachfolgend dargestellt:

Verkürzte Darstellung der Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/		Zugänge im		Abgänge im		Umbuchungen		Kumulierte	Buchwert am		Abschreibungen
	Herstellungskosten	€	Geschäfts-jahr	€	Geschäfts-jahr	€	im Geschäfts-jahr	€		31.12.16	€	
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Lizenzen	16.577,81		0,00		0,00		0,00		16.577,81	0,00		0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	16.577,81		0,00		0,00		0,00		16.577,81	0,00		0,00
Sachanlagen												
Grundstücke mit Wohnbauten	50.983.228,26		0,00		0,00		0,00	20.646.159,77	30.337.068,49			985.838,74
Grundstücke ohne Bauten	409.050,06		0,00		0,00		0,00	50,06	409.000,00			0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	147.798,53		7.468,44		2.512,03		0,00	132.774,70	19.980,24			10.978,43
Anlagen im Bau	2.430.337,24		2.136.976,95		0,00		0,00	84,53	4.567.229,66			0,00
Bauvorbereitungskosten	8.203,15		33.765,18		0,00		0,00	0,00	41.968,33			0,00
Summe Sachanlagen	53.978.617,24		2.178.210,57		2.512,03		0,00	20.779.069,06	35.375.246,72			996.817,17
Summe Anlagevermögen	53.995.195,05		2.178.210,57		2.512,03		0,00	20.795.646,87	35.375.246,72			996.817,17

Unter der Position Unfertige Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 1.275.198,01 € ausgewiesen. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

	Berichtsjahr gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	Vorjahr	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
	€	€	€	€
Forderungen aus Vermietung Vermietung	17.832,20	1.391,00	7.731,00	0,00
Sonstige Vermögens- gegenstände	46.926,99	0,00	29.956,80	0,00
	64.759,19	1.391,00	37.327,80	0,00

In den Forderungen sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.

Sonstige Rückstellungen wurden für Instandhaltungsaufwendungen (37,7 T€), Prüfungskosten (15 T€), Kosten der Mitgliederversammlung und Veröffentlichung (5,5 T€) und für Verwaltungsaufwendungen (10,7 T€) gebildet. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit				gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.379.484,09 <i>16.020.337,96</i>	617.837,28 <i>658.481,30</i>	14.761.646,81 <i>15.361.856,66</i>	2.663.104,65 <i>2.732.050,35</i>	12.098.542,16 <i>12.629.806,31</i>	15.379.484,09 <i>16.020.337,96</i>	GPR * GPR *
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.244.890,98 <i>6.446.930,95</i>	201.928,61 <i>202.039,97</i>	6.042.962,37 <i>6.244.890,98</i>	843.683,76 <i>835.829,63</i>	5.199.278,61 <i>5.409.061,35</i>	6.244.890,98 <i>6.446.930,95</i>	GPR * GPR *
Erhaltene Anzahlungen	1.473.597,72 <i>1.455.292,52</i>	1.473.597,72 <i>1.455.292,52</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.596,06 <i>21.789,51</i>	20.596,06 <i>21.789,51</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	524.083,94 <i>354.414,52</i>	524.083,94 <i>333.457,34</i>	0,00 <i>20.957,18</i>	0,00 <i>20.957,18</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Sonstige Verbindlichkeiten	46.056,94 <i>51.081,94</i>	13.963,78 <i>20.826,05</i>	32.093,16 <i>30.255,89</i>	1.458,28 <i>738,13</i>	30.634,88 <i>29.517,76</i>	0,00 <i>0,00</i>	
	23.688.709,73 <i>24.349.847,40</i>	2.852.007,39 <i>2.691.886,69</i>	20.836.702,34 <i>21.657.960,71</i>	3.508.246,69 <i>3.589.575,29</i>	17.328.455,65 <i>18.068.385,42</i>	21.604.375,07 <i>22.467.268,91</i>	

* GPR = Grundpfandrechte / Jahreszahlen fett gedruckt / Vorjahreszahlen *kursiv* geschrieben

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 3,24 %. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittssatz beträgt 75.805,00 €.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position Erlöse aus der Betreuungstätigkeit wird die Netto-Verwaltungsgebühr aus der Übernahme der Geschäftsbesorgung für die Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft des Amtes Gruitzen (AWG) ausgewiesen.

Die Position Sonstige betriebliche Erträge enthält rd. 8.500,00 € an Erträgen aus Renovierungsverpflichtungen, die bislang unter der Position Erlöse aus der Hausbewirtschaftung auszuweisen waren.

Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhaltet den Betrag von 21.874,00 € für die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen.

Die Position Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen enthält außerplanmäßige Abschreibungen von 132.749,74 € und ist in dieser Höhe mit dem Vorjahreswert nicht vergleichbar.

D. Sonstige Angaben

- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	<u>Vollzeitbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	4	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	

- Finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind, bestehen nicht.

- Mitgliederbewegung

	<u>Mitglieder</u>	<u>Anteile</u>
Stand am 01.01.2016	1.024	2.193
Zugang	69	166
Abgang	65	134
Stand am 31.12.2016	1.028	2.225

Im Berichtsjahr erhöhte sich das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder um 23.671,30 €. Die Haftsumme beträgt insgesamt 1.780.000,00 € und hat sich im Geschäftsjahr um 25.600,00 € erhöht.

4. Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und Aufsichtsrates bestanden am Bilanzstichtag nicht.

5. Zuständiger Prüfungsverband: Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

6. Mitglieder des Vorstandes: Uwe Schmidt hauptamtlich
Bernhard Heck nebenamtlich

7. Mitglieder des Aufsichtsrates: Ferdinand Städtler Vorsitzender
Joachim Wagner stellv. Vorsitzender
Karin Höffer
Jürgen Nieswand
Manfred Rehbach bis 21.06.2016
Johann Saam ab 21.06.2016
Willi Spies

8. Gewinnverteilung

Bei Aufstellung des Jahresabschlusses 2016 wurden vom Jahresüberschuss in Höhe von 558.447,50 € gemäß § 40 Absatz 1 und 2 der Satzung 56.000,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Darüber hinaus wurden gemäß § 40 Absatz 3 der Satzung im Rahmen von Vorwegzuweisungen 432.576,21 € in die Bauerneuerungsrückstellung eingestellt.

Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 69.871,29 € als Dividende von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben vom 01.01.2016 auszuzahlen.

Haan, 22. Mai 2017

Vorstand
Uwe Schmidt - Bernhard Heck



Notfallruffnummern

Bitte rufen Sie in Notfällen bei den folgenden Firmen an. Es besteht die Möglichkeit, dass außerhalb der gewöhnlichen Geschäftszeiten Ihr Anruf von einem Anrufbeantworter entgegengenommen wird. Bitte nennen Sie in einem solchen Fall Ihren Namen, Ihre Adresse, Ihre Telefonnummer und die Art des Notfalls.

Verstopfung der Abwasserleitung	Fa. Jeroschewski	02104 / 14 270
Wasserrohrbruch	Fa. Rittweger	02129 / 37 96 32 oder 0160 / 97 26 99 23
Heizungsausfall	Fa. Palm	02111 / 215 405
Stromausfall	Fa. Lax	02129 / 52 170 oder 0172 / 27 90 474
Schlüsseldienst	Thomas Struck	0172 / 950 3002