



# Jahresabschluss und Geschäftsbericht **2020**





## Inhaltsverzeichnis

<b>Ihr Team der Bauverein Haan eG</b> . . . . .	Seite 4–5
<b>Verwaltungsorgane</b> . . . . .	Seite 6
<b>Verstorbene Mitglieder</b> . . . . .	Seite 7
<b>Bericht des Vorstandes</b> . . . . .	Seite 8–24
<b>Die Bauverein Haan eG in Zahlen</b> . . . . .	Seite 25
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b> . . . . .	Seite 26
<b>Jahresabschluss 2020</b>	
• <b>Gliederung Jahresabschluss</b> . . . . .	Seite 29
• <b>Bilanz</b> . . . . .	Seite 30–31
• <b>Gewinn- und Verlustrechnung</b> . . . . .	Seite 32
• <b>Anhang</b> . . . . .	Seite 33–38
<b>Notfallruffnummern</b> . . . . .	Seite 39

# Ihr Team der Bauverein Haan eG

**Erkam Gök**  
Reparaturen und Instandhaltung  
0 21 29 - 37 959 - 12  
erkam.guek@bauverein-haan.de

**Johanna Schäfer**  
Empfang und Teamassistentz  
0 21 29 - 37 959 - 0  
johanna.schaefer@bauverein-haan.de

**Ute Ferse**  
Mahnwesen und Teamassistentz  
0 21 29 - 37 959 - 14  
ute.ferse@bauverein-haan.de



**Florian Ferse**  
Hausmeister und Regiebetrieb



**Detlef Tuschen**  
Hausmeister und Regiebetrieb





**Florian Kampschulte**

Nachbarschaft und soziale Quartiersarbeit  
0 21 29 - 37 959 - 17  
florian.kampschulte@bauverein-haan.de

**Isabel Tefke**

Rechnungswesen und Nebenkosten  
0 21 29 - 37 959 - 19  
isabel.tefke@bauverein-haan.de

**Uwe Ferse**

Vermietung und Mitgliederverwaltung  
0 21 29 - 37 959 - 11  
uwe.ferse@bauverein-haan.de

**Anja Wessel-Ellermann**

Rechnungswesen und Nebenkosten  
0 21 29 - 37 959 - 18  
a.w-ellermann@bauverein-haan.de

**Bernhard Heck**

nebenamtlicher Vorstand

**Dennis Böttcher**

hauptamtlicher Vorstand  
0 21 29 - 37 959 - 0  
dennis.boettcher@bauverein-haan.de

# Verwaltungsorgane

## Aufsichtsrat

		Amtszeit
Ferdinand Städtler	Vorsitzender	2018 – 2021
Ulrike Vossieg	stellv. Vorsitzende	2020 – 2023
Tülin Celik	Schriftführerin	2019 – 2022
Ute Schlagmann	stellv. Schriftführerin	2018 – 2021
Stadt Haan	vertreten durch Doris Abel	2020 – 2023
Hans Saam		2019 – 2022

## Vorstand

Dennis Böttcher	hauptamtlicher Vorstand	seit 2020
Bernhard Heck	nebenamtlicher Vorstand	seit 2006



## Verstorbene Mitglieder

Im Geschäftsjahr 2020 wurde uns der Tod nachstehend aufgeführter Mitglieder mitgeteilt:

Ella Buchhammer	Liselotte Krüger	Richard Reinsdorf	Renate Waterkamp
Günter Hartig	Hedwig Eva Libor	Willi Rombey	Helga Wilczek
Achim Hirt	Heinrich Jürgen Meyer	Alex Sarpong	Karl Kurt Wirtz
Waldfried Hohs	Rita Michalski	Frida Schalk	Benedykt Wollbold
Erika Hollomotz	Bernhard Neuland	Gerhard Schmitz	Hardy Willi Zinke
Klaus-Josef Kannemann	Helga Marianne Pichura	Uta Schober	
Jürgen Kerstein	Krystna Podleska	Nikolaus Nikodem Tkocz	
Karl Kirschner	Manfred Rehbach	Karl Fritz Waterkamp	

Wir bewahren die Verstorbenen in guter Erinnerung.

### Nachruf

Am 23. März 2021 verstarb unser langjähriges Mitglied des Aufsichtsrats

Herr Joachim Wagner.

Herr Wagner engagierte sich im Aufsichtsrat unserer Genossenschaft vom 5. Dezember 1970 bis zu seinem Ausscheiden am 25. Juni 2019.

Wir werden Herrn Wagner ein ehrendes Andenken bewahren.



## Wohnungsbewirtschaftung

---

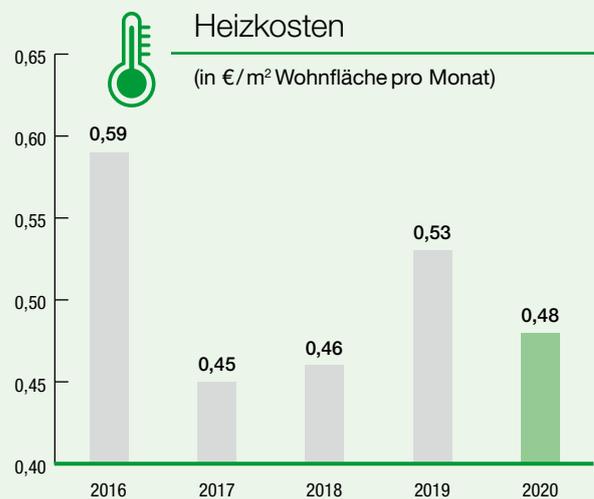
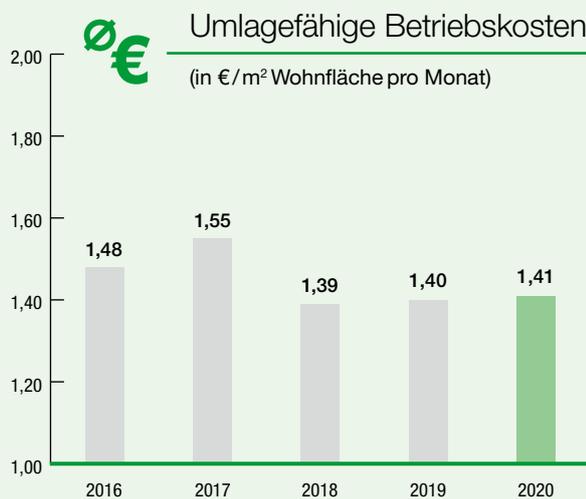
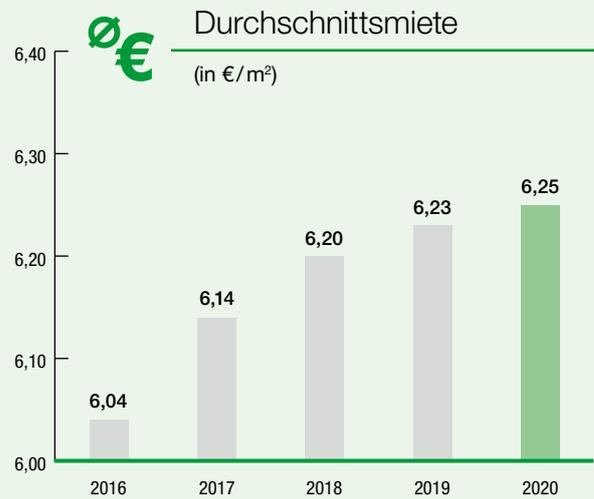
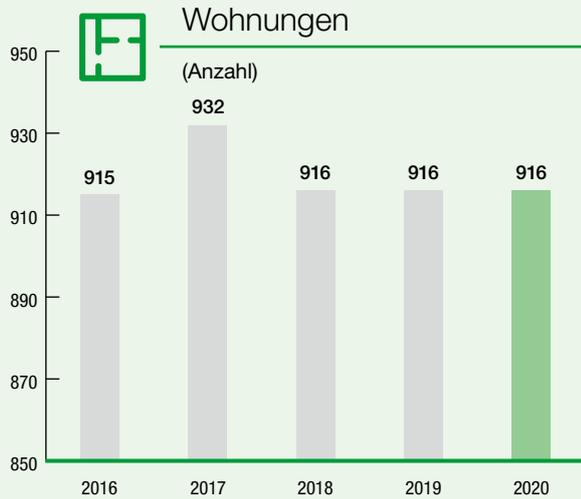
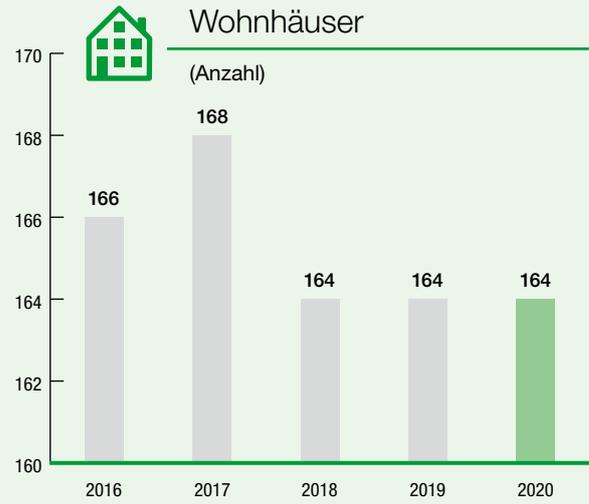
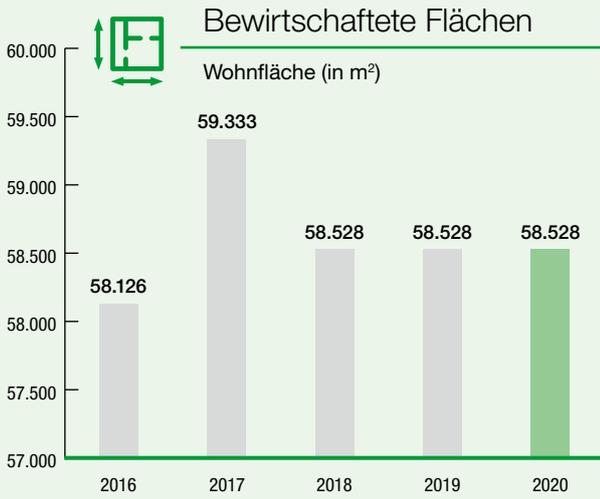
Der bewirtschaftete Bestand ist zum 31.12.2020 gegenüber dem Vorjahr bis auf den Abgang von zwei Außenstellplätzen unverändert.

Im Geschäftsjahr haben 77 Mitglieder ihre Wohnungen gekündigt und 74 Wohnungen sind neu vermietet worden. Der instandsetzungsbedingte Leerstand liegt am Jahresende bei 7 Wohnungen (Vorjahr 4 Wohnungen). Positiv ist, dass im Geschäftsjahr keine nachfragebedingten Wohnungsleerstände verzeichnet werden konnten.

Das Gegenteil ist der Fall. Die Nachfrage übersteigt insbesondere bei kleinen und großen Wohnungen das Angebot, so dass sich mehrere geeignete Wohnungsinteressenten auf dieselben Wohnungen bewerben. Ein Grund dafür ist neben der Attraktivität der Stadt Haan und ihres Umfeldes auch die genossenschaftstypisch gedämpfte Mietenpolitik.

Bei unseren 94 öffentlich geförderten Wohnungen ist die Durchschnittsmiete sogar von 5,26 €/m<sup>2</sup>/Wohnfläche auf 5,12 €/m<sup>2</sup>/Wohnfläche wegen gesunkener Kapitalkosten zurückgegangen. Aus diesem Grund hat es auch nur einen geringen Anstieg der Unternehmensdurchschnittsmiete von 2 Cent/m<sup>2</sup>/Wohnfläche gegeben. Mietanpassungen wurden im frei finanzierten Bereich nur nach wohnwertverbessernden Maßnahmen durchgeführt. Mieterhöhungen nach §558 BGB hat die Genossenschaft nicht durchgeführt.

Die umlagefähigen Betriebskosten liegen im Jahr 2020 durchschnittlich bei 1,41 € (Vorjahr 1,40 €) je m<sup>2</sup> Wohnfläche im Monat. Die von der Genossenschaft abzurechnenden Heizkosten betragen durchschnittlich 0,48 € (Vorjahr 0,53 €) je m<sup>2</sup> Wohnfläche im Monat.



# Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft des Amtes Gruiten eG



## Geschäftsbesorgung

---

Der seit dem 01.01.2013 bestehende Geschäftsbesorgungsvertrag für die Allgemeine Wohnungsbau-  
genossenschaft des Amtes Gruiten (AWG) mit ihren 258 Wohnungen und 149 Garagen sowie Stellplätzen  
ist auch im Jahr 2020 fortgesetzt worden.



## Großinstandhaltung

---

Die Fassaden unserer öffentlich geförderten Objekte in Haan Gruiten am Muschelkalkweg 1 und 3 sowie am Seilbahnweg 6 bis 10 sind im Jahr 2020 gestrichen worden. Abgerundet worden ist die Maßnahme durch den Einbau neuer Haustüren, Briefkästen und Klingelanlagen sowie von Gegensprechanlagen, die am Seilbahnweg 6 bis 10 noch nicht vorhanden waren.

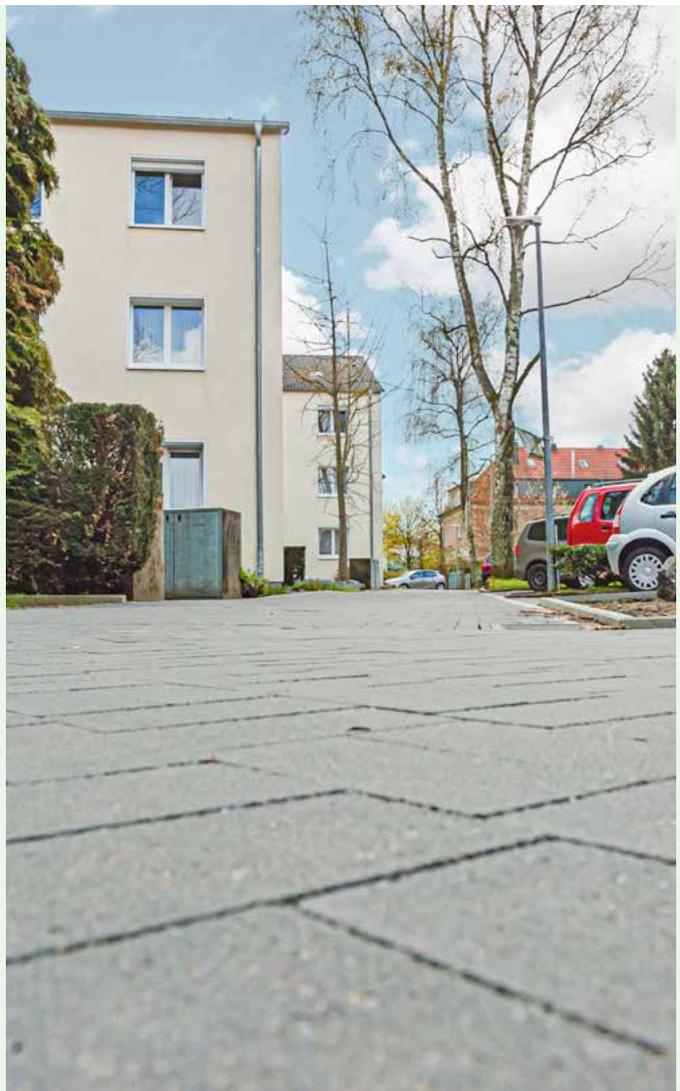




Um das Wohnumfeld für Familien zu verbessern,  
ist vor dem Haus Tilsiter Straße 5 der Spielplatz erneuert worden.



An der Privatstraße zwischen der Dieker Str. 21 a und b und der Diekerhofstraße 10 und 12 ist die Asphaltdecke gegen eine Pflasterung ausgetauscht worden, um Verkehrssicherungsmängel dauerhaft zu beseitigen und den optischen Eindruck der Anlage insgesamt zu verbessern. Es wurde dabei extra ein fugenloses Pflaster gewählt, um Rollgeräusche in der Anlage zu minimieren.





## Wohnungsmodernisierungen

---

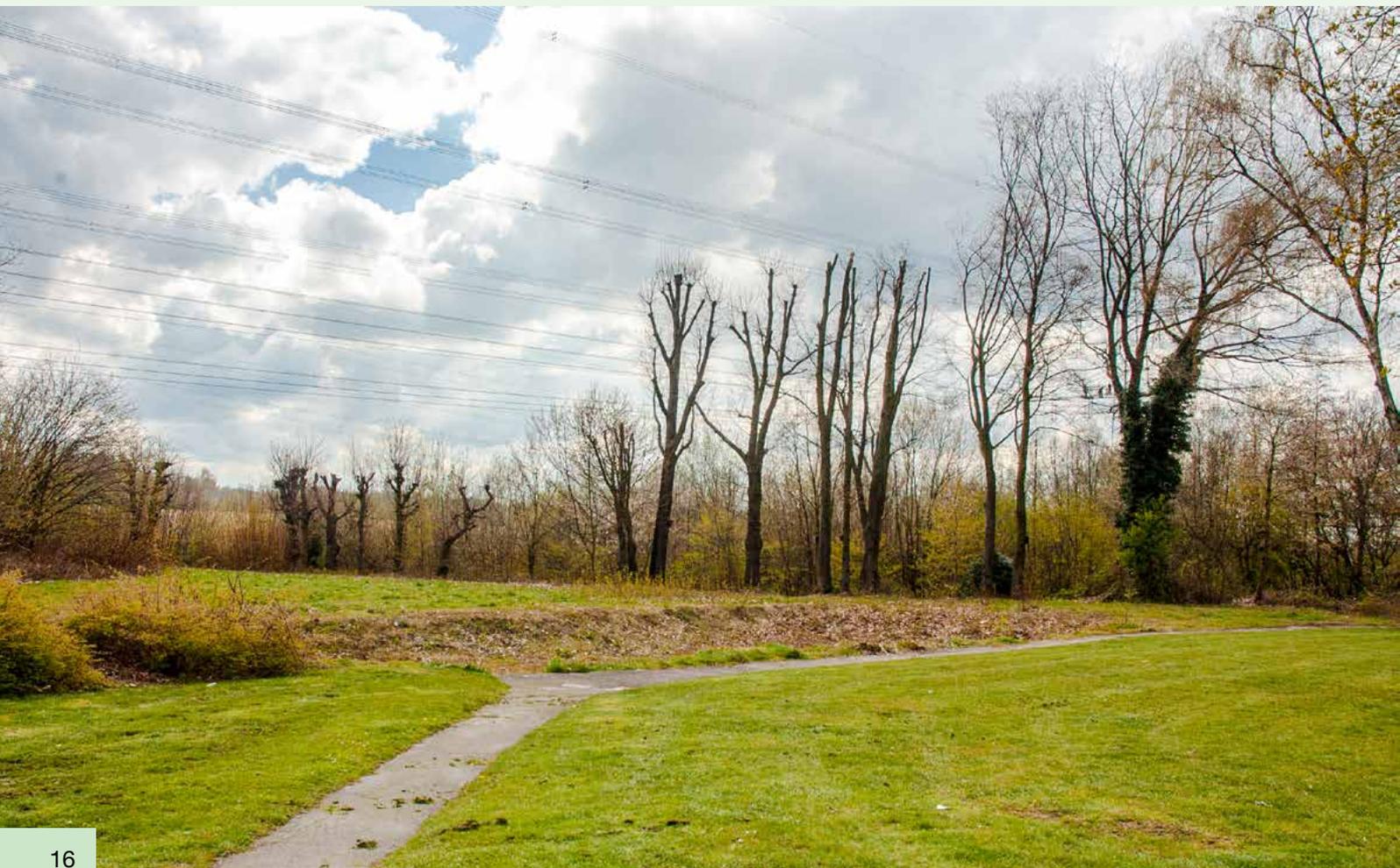
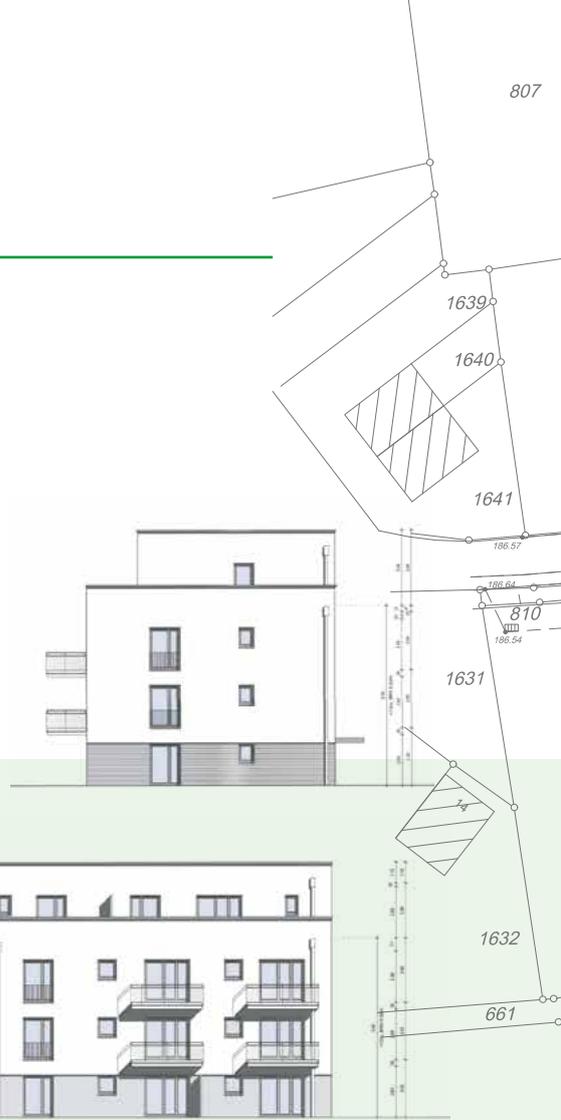
- Bei Mieterwechsel sind 16 Wohnungen modernisiert worden (neue Bad- und Küchenanschlüsse, Heizungserneuerung, Austausch der Türen und Elektroneuinstallation).
- Im bewohnten Zustand sind 7 Wohnungen mit neuen Bädern ausgestattet worden.
- In zwei weiteren Wohnungen ist ein Umbau von Wanne auf Dusche erfolgt und mehrere Wohnungen sind auf Mieterwunsch mit elektrischen Rollläden ausgestattet worden.

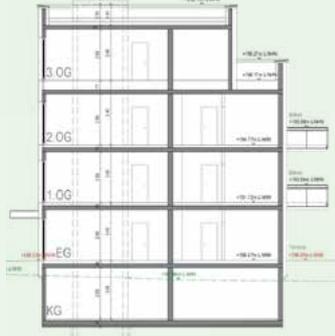
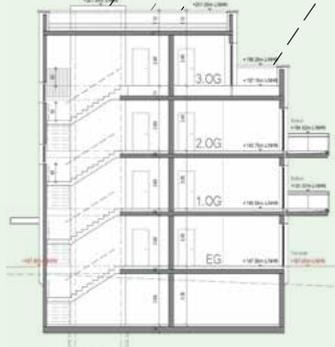
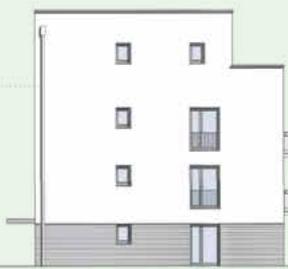




## Neubau Am Langenkamp 20-26

Im Jahr 2020 ist mit dem Stadtplanungsbüro ISR und den Architekten von HGMB in Abstimmung mit dem Bauamt am Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weitergearbeitet worden, so dass im März 2021 vom zuständigen Ratsausschuss die Offenlage beschlossen werden konnte. Dazu sind ein Artenschutzgutachten, ein Baumschutzgutachten, ein baubiologisches Gutachten wegen der benachbarten Hochspannungsleitung und ein Bodengutachten eingeholt worden, die zusammen mit den Planungskosten im Jahresabschluss als Bauvorbereitungskosten ausgewiesen werden.





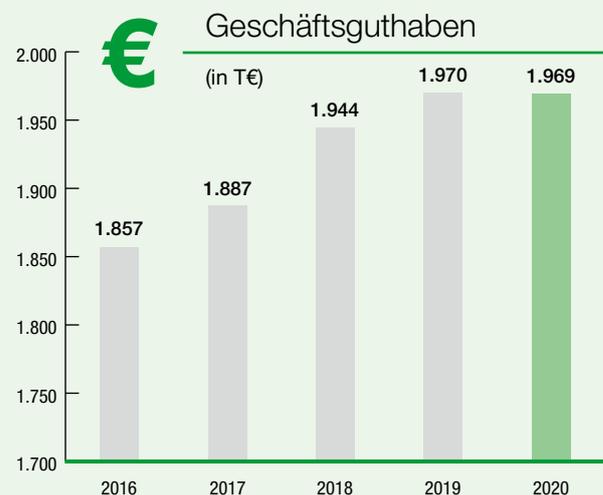
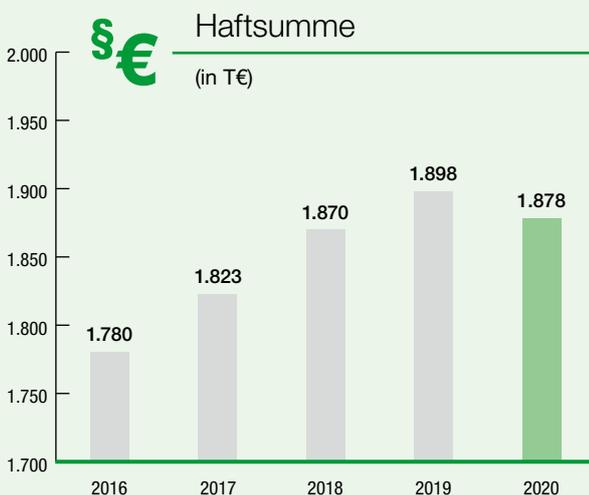
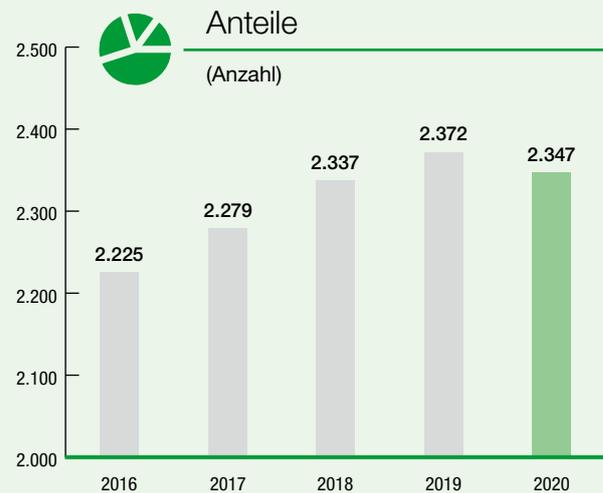
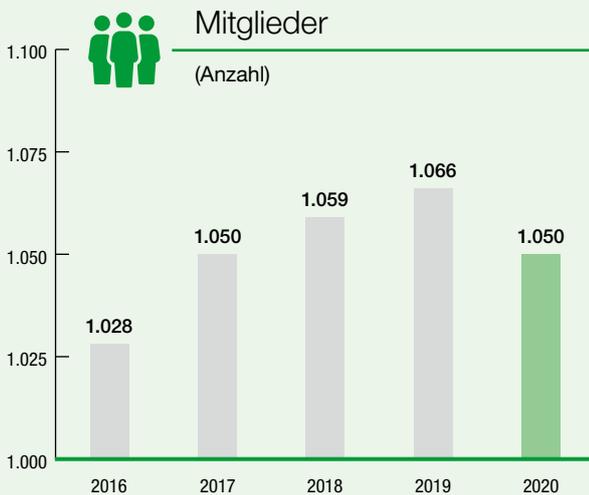


## Mitgliederverwaltung

Die Mitgliederentwicklung ist trotz des leichten Rückgangs als stabil einzuordnen.

Der hohe Altersdurchschnitt unserer Bewohner von 56 Jahren zieht in Folge auch eine entsprechende Zahl an Sterbefällen nach sich. Sie werden auf Seite 7 des Geschäftsberichts gewürdigt.

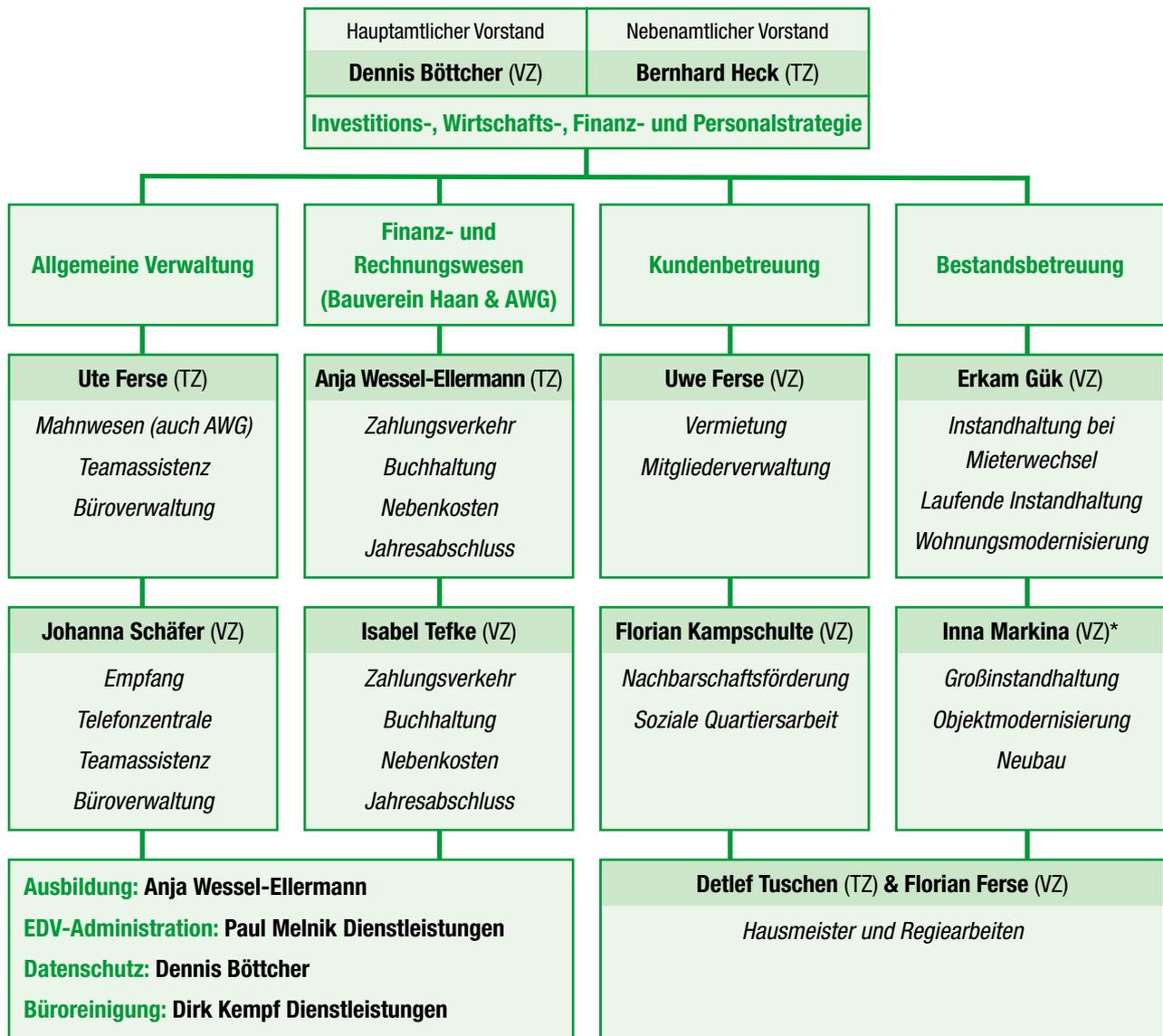
Neue Mitglieder werden zugelassen, wenn die Mitgliedschaft in Zusammenhang mit der Wohnungsversorgung steht. Die Mitgliedschaft zur ausschließlichen Kapitalanlage wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zugelassen, weil der Kapitalbedarf in der Genossenschaft durch die Veräußerung weiterer Geschäftsanteile zum jetzigen Zeitpunkt nicht besteht und die Geldversorgung am Kapitalmarkt wesentlich günstiger ist. Darüber hinaus entziehen die zusätzlich entstehenden Dividendenzahlungen der Genossenschaft weiteres Kapital.





## Betriebliche Organisation

Die betriebliche Aufstellung ist im Jahr 2020 weiterentwickelt worden. Sie stellt sich zum 01.07.2021 wie folgt dar:



VZ = Vollzeit  
TZ = Teilzeit  
\* ab 01.07.2021

Die abgebildete Organisation soll den Bauverein für die Zukunft handlungsfähig aufstellen.

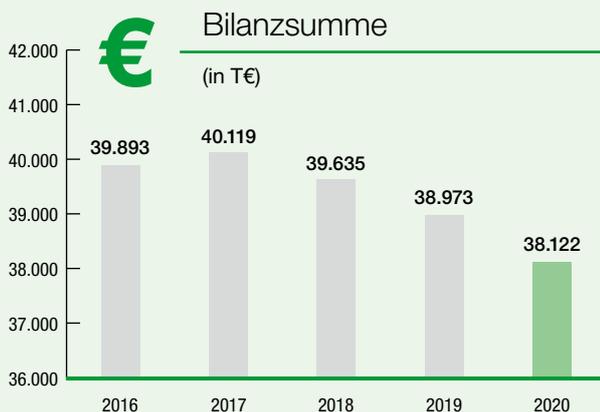
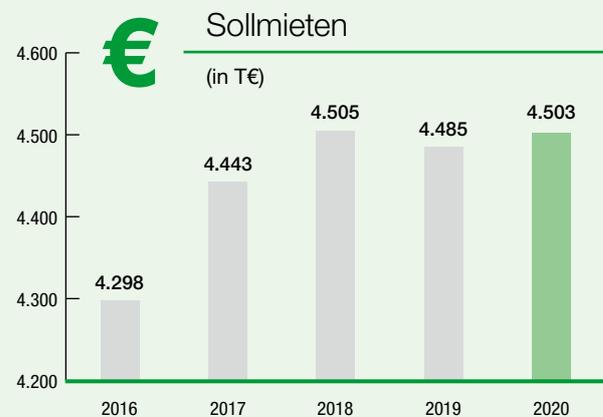
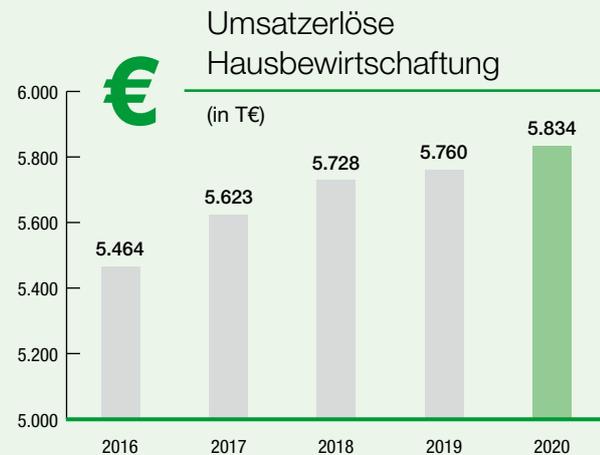


### Ertragslage

Die Ertragslage unserer Genossenschaft wird nachhaltig bestimmt durch die Vermietung des eigenen Immobilienbestandes:

- Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung summieren sich auf 5.834 T€ und liegen damit 74 T€ über dem Vorjahr. Sie sichern die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit der Genossenschaft.
- Die Erträge aus Sollmieten betragen 4.503 T€ und liegen damit 17 T€ über dem Vorjahr.
- Darüber hinaus leisten die Erträge aus der Betreuungstätigkeit für die AWG mit 63 T€ einen stabilen Ertragsbeitrag.
- Die sonstigen betrieblichen Erträge von 113 T€ resultieren im Wesentlichen aus Einmaleffekten (Auflösung von Rückstellungen, Erstattung von Versicherungen).

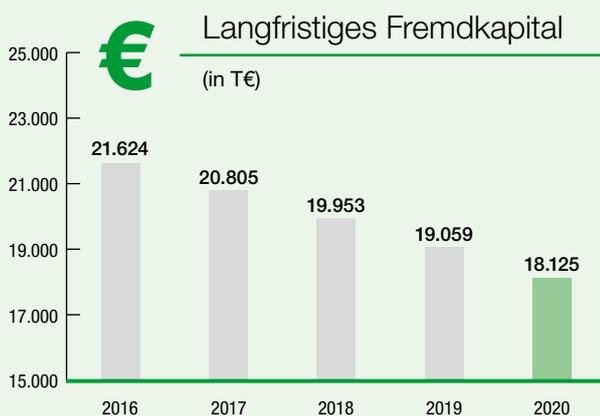
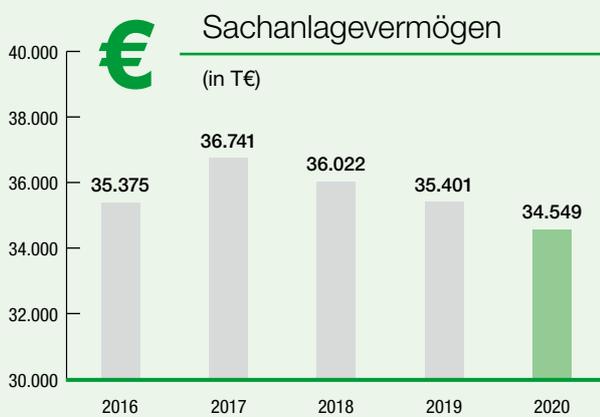
Die Ertragslage kann aufgrund der stabilen Vermietungssituation als gesichert angesehen werden.



## Vermögens- und Finanzlage

- Zum Stichtag beträgt das langfristig gebundene Vermögen 34.549 T€.
- Dieses besteht im Wesentlichen aus den Grundstücken mit Wohnbauten und ist mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert.
- Die Investitionen für die in Durchführung und Planung befindlichen Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen werden durch Eigenmittel aus dem geldrechnungsmäßigen Überschuss und langfristige Fremdmittel gesichert.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit ist auch unter Einbeziehung geplanter Investitionen jederzeit gewährleistet.





## Nachtrags- und Risikobericht

---

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 der Genossenschaft negativ beeinflussen können, sind nicht erkennbar.

Gleichwohl führen notwendige Modernisierungen und Instandhaltungen gekündigter Wohnungen zu Leerstandszeiten und damit zu Erlösschmälerungen. Die knapper werdenden Ressourcen an Handwerkerleistungen verschärfen diese Problematik.

Das Coronavirus hat zu einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage geführt. Es ist erst in der zweiten Jahreshälfte 2021 durch ein Fortschreiten der Impfkampagnen mit einer nachhaltigen Verbesserung der Lage zu rechnen. Risiken bis dahin sind Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Schmälerung der geplanten Einnahmen. Ein geringer Anstieg der Mietausfälle kann nicht ausgeschlossen werden.





## Ausblick

---

Die Genossenschaft verfügt über einen fünfjährigen Investitions- und Wirtschaftsplan, der permanent den Rahmenbedingungen angepasst und fortgeschrieben wird. Diese Planung sieht kontinuierlich hohe Investitionen zur Sicherung und nach Möglichkeit Verbesserung der Wohnqualität in unseren Objekten und Außenanlagen vor.

Die jeweils geplanten Jahresüberschüsse bewegen sich zwischen 300 T€ und 400 T€. Die jährlichen Investitionen in Wohnungseinzelmodernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen liegen in den nächsten Jahren zwischen 1.700 T€ bis 1.800 T€ aus Eigenmitteln. Bilanziell aktivierungsfähige Neubau- und Objektmodernisierungsmaßnahmen werden in einem Mix aus Fremd- und Eigenkapital finanziert.



## Vorschlag zur Gewinnverteilung 2020

---

Bei Aufstellung des Jahresabschlusses 2020 wurden vom Jahresüberschuss in Höhe von 360.234,66 € gemäß § 40 Absatz 1 und 2 der Satzung 37.000,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Darüber hinaus wurden gemäß § 40 Absatz 3 der Satzung im Rahmen von Vorwegzuweisungen 247.618,61 € in andere Ergebnismrücklagen eingestellt.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 75.616,05 € wie folgt zu verteilen:

4 % Dividende auf 1.890.401,15 € (Geschäftsguthaben der Mitglieder am 01.01.2020)  
= 75.616,05 €

Die Genossenschaft ist verpflichtet, Abgeltungssteuer in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag auf die Dividende einzubehalten und abzuführen. Die volle 4%ige Dividende ohne Kapitalertragssteuerabzug und Solidaritätszuschlag kann nur ausbezahlt werden, wenn der Genossenschaft ein gültiger Freistellungsauftrag erteilt oder eine Nichtveranlagungsbescheinigung zur Einkommensteuer vorliegt.

Haan, 08.04.2021

Vorstand

Dennis Böttcher

Bernhard Heck

# Die Bauverein Haan eG in Zahlen

## Bestandsentwicklung

		2020	2019	2018	2017	2016
Wohnhäuser	Anzahl	164	164	164	168	166
Wohnungen	Anzahl	916	916	916	932	915
Gewerbliche Objekte	Anzahl	5	5	5	5	3
Garagen / Stellplätze	Anzahl	497	499	499	463	463
Bewirtschaftete Flächen						
- Wohnfläche	m <sup>2</sup>	58.528	58.528	58.528	59.333	58.126
- Gewerbefläche	m <sup>2</sup>	891	891	891	891	279

## Mitgliederentwicklung

		2020	2019	2018	2017	2016
Mitglieder	Anzahl	1.050	1.066	1.059	1.050	1.028
Anteile	Anzahl	2.347	2.372	2.337	2.279	2.225
Haftsumme	T€	1.878	1.898	1.870	1.823	1.780
Geschäftsguthaben	T€	1.969	1.970	1.944	1.887	1.857

## Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

		2020	2019	2018	2017	2016
Umsatzerlöse / Hausbewirtschaftung	T€	5.834	5.760	5.728	5.623	5.464
Umsatzerlöse / Betreuungstätigkeit	T€	63	63	63	63	63
Sollmieten	T€	4.503	4.485	4.505	4.443	4.298
Durchschnittsmiete	€ / m <sup>2</sup>	6,25	6,23	6,20	6,14	6,04
Instandhaltungskosten	T€	1.840	2.086	1.317	1.626	1.417
Instandhaltungskosten	€ / m <sup>2</sup>	31,45	35,64	22,50	27,41	24,26
Jahresüberschuss	T€	360	92	765	553	558
Bilanzgewinn	T€	76	82	177	71	69
Sachanlagevermögen	T€	34.549	35.401	36.022	36.741	35.375
Investitionen Sachanlagevermögen	T€	125	344	181	2.282	2.178
Eigenkapital - gesamt	T€	17.000	16.722	16.781	16.030	15.516
Eigenkapital - langfristig	T€	16.816	16.561	16.520	15.888	15.362
Eigenkapital - kurzfristig	T€	184	161	261	142	154
Eigenkapitalquote - langfristig	%	44,12	42,50	41,68	39,60	38,51
Langfristiges Fremdkapital	T€	18.125	19.059	19.953	20.805	21.624
Fremdkapitalquote	%	47,55	48,90	50,34	51,86	54,20
Bilanzsumme	T€	38.122	38.973	39.635	40.119	39.893

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand im Geschäftsjahr 2020 gemäß Gesetz und Satzung begleitet und überwacht. Er hat sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung auf Grundlage der Berichterstattung des Vorstandes fortlaufend und in drei ausführlichen gemeinsamen Sitzungen überzeugt.

Dabei standen die wirtschaftliche Lage, die Verbesserung der Personalsituation und die Entwicklungsperspektiven der Genossenschaft durch Neubau sowie Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit im Vordergrund.

Der Jahresabschluss 2019 wurde unter Einbeziehung der Buchführung vom zuständigen Prüfungsverband ohne Beanstandungen geprüft. Der Abschlussprüfer hat den Jahresabschluss 2019 und seine Prüfung anlässlich einer Sitzung des Aufsichtsrates ausführlich erläutert.

Geprägt wurde das Jahr 2020 von den erschwerten Rahmenbedingungen durch die Corona-Pandemie. So hat der Aufsichtsrat analog zum Vorjahr abweichend von § 48 Abs. 1 Satz 1 des Genossenschaftsgesetzes in seiner Sitzung am 5. Mai 2021 den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 auf Grundlage des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020 festgestellt. Auf dieser Grundlage wird auch beabsichtigt, die Mitgliederversammlung erst im Herbst 2021 durchzuführen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, dem Gewinnverteilungsvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2020 zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

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

Haan, 6. Mai 2021



Ferdinand Städtler  
Vorsitzender des Aufsichtsrats







## Jahresabschluss **2020**

- I. **Bilanz zum 31. Dezember 2020**
  
- II. **Gewinn – und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020**
  
- III. **Anhang zum Jahresabschluss 2020**

# I. Bilanz zum 31. Dezember 2020

## Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>33.001,00</b>	42.105,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	<b>33.697.970,33</b>		34.621.889,33
Grundstücke ohne Bauten	<b>608.689,67</b>		608.689,67
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<b>54.682,00</b>		71.485,00
Bauvorbereitungskosten	<b>155.111,26</b>	<b>34.516.453,26</b>	56.796,01
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>34.549.454,26</b>	35.400.965,01
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		<b>1.354.574,85</b>	1.368.357,99
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	<b>7.119,08</b>		12.990,16
Sonstige Vermögensgegenstände	<b>8.107,65</b>	<b>15.226,73</b>	95.610,60
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		<b>2.203.009,46</b>	2.094.551,23
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<b>105,15</b>	272,44
<b>SUMME AKTIVA</b>		<b>38.122.370,45</b>	38.972.747,43

## Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	108.000,00		78.150,00
der verbleibenden Mitglieder	1.861.291,94		1.890.401,15
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.969.291,94	1.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 17.861,97 €			(8.248,85)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.762.000,00		1.725.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 37.000,00 €			(10.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	8.093.557,47		8.093.557,47
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 0,00 €			(829,18)
Andere Ergebnisrücklagen	5.099.337,19	14.954.894,66	4.851.718,58
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 247.618,61 €			(0,00)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	360.234,66		92.366,08
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	284.618,61	75.616,05	10.829,18
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>16.999.802,65</b>	16.721.964,10
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellung für Pensionen	888.943,00		928.343,00
Sonstige Rückstellungen	128.691,22	1.017.634,22	151.371,16
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.055.248,18		13.440.194,17
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.070.123,71		5.619.227,40
Erhaltene Anzahlungen	1.672.572,62		1.669.694,12
Verbindlichkeiten aus Vermietung	36.026,44		32.727,90
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	257.391,08		364.994,56
Sonstige Verbindlichkeiten	13.571,55	20.104.933,58	44.231,02
davon aus Steuern: 440,89 €			(1.816,45)
<b>SUMME PASSIVA</b>		<b>38.122.370,45</b>	38.972.747,43

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.834.389,90		5.760.130,54
b) aus Betreuungstätigkeit	63.025,20	5.897.415,10	63.025,20
Minderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-13.783,14	47.704,35
Sonstige betriebliche Erträge		112.666,32	60.048,85
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		3.099.076,39	3.364.390,73
<b>Rohergebnis</b>		<b>2.897.221,89</b>	2.566.518,21
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	536.533,46		414.206,42
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung	109.584,54	646.118,00	150.011,24
davon für die Altersversorgung: 2.347,43 €			(55.219,61)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		976.463,65	965.127,66
Sonstige betriebliche Aufwendungen		268.934,06	253.407,21
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11,64	11,64
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		490.678,85	538.366,03
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 24.984,00 €			(27.208,00)
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>515.038,97</b>	245.411,29
Sonstige Steuern		154.804,31	153.045,21
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>360.234,66</b>	92.366,08
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-284.618,61	-10.829,18
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>75.616,05</b>	81.536,90

### III. Anhang des Jahresabschlusses 2020 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 2020 wurde gemäß den §§ 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 31.12.2020 erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches. Die Vorjahresbeträge sind mit den entsprechenden Zahlen des Geschäftsjahres vergleichbar.

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 die ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich aufgelaufener Abschreibungen ausgewiesen.

Unter der Position „Immaterielle Vermögensgegenstände“ werden die Kosten der Implementierung der Anwendersoftware ausgewiesen. Die Abschreibungsdauer beträgt fünf Jahre.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten und, soweit abnutzbar, abzüglich Abschreibungen bewertet. 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

Soweit Modernisierungsaufwendungen aktiviert wurden, werden sie entsprechend der Restnutzungsdauer der einzelnen Gebäude abgeschrieben.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden nach der linearen Abschreibungsmethode bei Abschreibungssätzen von 7,7 % bis 33,3 % abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden bis 250,00 € mit 100 % und über 250,00 € bis 1.000,00 € in einem Sammelposten mit 20 % abgeschrieben.

## **Umlaufvermögen**

Unter der Position Unfertige Leistungen werden Betriebs- und Heizkosten 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 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Rechnungszinssatz von 2,71 % 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 auf der nachfolgenden Seite aufgeführt.

Als Zugänge bei der „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ werden Kosten für ergänzende Ausstattung der Geschäftsstelle und Möblierung erfasst. Als Abgänge werden bereits abgeschriebene, nicht mehr verwendbare und benötigte Ausstattungsgegenstände ausgewiesen.

Beim Zugang bei den „Bauvorbereitungskosten“ handelt es sich um anteilige Stadtplanungs- und Architektenhonorare sowie diverse Gutachterkosten für den Neubau „Am Langenkamp“.

## Verkürzte Darstellung der Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten		Zugänge im Geschäftsjahr		Abgänge im Geschäftsjahr		Umbuchungen im Geschäftsjahr		Abgang kumulier- te Abschreibung		Kumulierte Abschreibungen		Buchwert am 31.12.20		Abschreibungen im Geschäftsjahr	
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>																
Entgeltlich erworbene Lizenzen	62.097,17		0,00		13.399,11		0,00		0,00		15.697,06		33.001,00		9.104,00	
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>62.097,17</b>		<b>0,00</b>		<b>13.399,11</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>15.697,06</b>		<b>33.001,00</b>		<b>9.104,00</b>	
<b>Sachanlagen</b>																
Grundstücke mit Wohnbauten	57.602.428,84		0,00		0,00		0,00		0,00		23.904.458,51		33.697.970,33		923.919,00	
Grundstücke ohne Bauten	608.689,67		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		608.689,67		0,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	206.115,71		26.637,64		0,00		0,00		0,00		178.071,35		54.682,00		43.440,65	
<b>Bauvorbereitungskosten</b>	<b>56.796,01</b>		<b>98.315,25</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>155.111,26</b>		<b>0,00</b>	
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>58.474.030,23</b>		<b>124.952,89</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>24.082.529,86</b>		<b>34.516.453,26</b>		<b>967.359,65</b>	
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>58.536.127,40</b>		<b>124.952,89</b>		<b>13.399,11</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>24.098.226,92</b>		<b>34.549.454,26</b>		<b>976.463,65</b>	

Unter der Position „Unfertige Leistungen“ werden noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 1.354.574,85 € ausgewiesen.

In den „Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Der Rechnungszins der „Rückstellung für Pensionen“ 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 1,60 %. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittssatz beträgt 95.536,00 €.

„Sonstige Rückstellungen“ wurden für unterlassene Instandhaltungsaufwendungen (88,8 T€), Prüfungskosten (20 T€), Kosten für Steuerberatung (5,8 T€), Kosten der Mitgliederversammlung und Veröffentlichung (4 T€) und für Verwaltungsaufwendungen (10,1 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	<b>9.055.248,18</b>	<b>650.235,13</b>	<b>8.405.013,05</b>	<b>2.771.741,94</b>	<b>5.633.271,11</b>	<b>9.055.248,18</b>	GPR *
	<i>13.440.194,17</i>	<i>4.384.943,08</i>	<i>9.055.251,09</i>	<i>2.708.298,57</i>	<i>6.346.952,52</i>	<i>13.440.194,17</i>	GPR *
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>9.070.123,71</b>	<b>343.033,37</b>	<b>8.727.090,34</b>	<b>1.458.123,32</b>	<b>7.268.967,02</b>	<b>9.070.123,71</b>	GPR *
	<i>5.619.227,40</i>	<i>210.166,05</i>	<i>5.409.061,35</i>	<i>880.902,01</i>	<i>4.528.159,34</i>	<i>5.619.227,40</i>	GPR *
Erhaltene Anzahlungen	<b>1.672.572,62</b>	<b>1.672.572,62</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
	<i>1.669.694,12</i>	<i>1.669.694,12</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>36.026,44</b>	<b>36.026,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
	<i>32.727,90</i>	<i>32.727,90</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>257.391,08</b>	<b>221.082,72</b>	<b>36.308,36</b>	<b>36.308,36</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
	<i>364.994,56</i>	<i>328.686,20</i>	<i>36.308,36</i>	<i>36.308,36</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>13.571,55</b>	<b>13.571,55</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
	<i>44.231,02</i>	<i>44.231,02</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
	<b>20.104.933,58</b>	<b>2.936.521,83</b>	<b>17.168.411,75</b>	<b>4.266.173,62</b>	<b>12.902.238,13</b>	<b>18.125.371,89</b>	
	<i>21.171.069,17</i>	<i>6.670.448,37</i>	<i>14.500.620,80</i>	<i>3.625.508,94</i>	<i>10.875.111,86</i>	<i>19.059.421,57</i>	

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

## 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 Gruiten (AWG) ausgewiesen.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet neben den Zinsen für Fremdkapital auch den Betrag von 24.984,00 € für die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen.

Die Position „Abschreibungen auf Sachanlagen“ enthält planmäßige Abschreibungen auf Gebäudekosten (924 T€), Abschreibungen auf Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung (43 T€) und Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände (9 T€).

## D. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	<u>Vollzeitbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	4	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	1

2. Wesentliche finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind, bestehen nicht.

3. Mitgliederbewegung

	<u>Mitglieder</u>	<u>(Vorjahr)</u>	<u>Anteile</u>	<u>(Vorjahr)</u>
Stand am 01.01.2020	1.066	(1.059)	2.372	(2.337)
Zugang	59	(66)	124	(162)
Abgang	75	(59)	149	(127)
Stand am 31.12.2020	1.050	(1.066)	2.347	(2.372)

4. Das Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder am 31.12.2020 beträgt 1.861.291,94 € (1.890.401,15 €).

5. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat.

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

- |                                   |                    |                                            |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------------------------------|
| 7. Mitglieder des Vorstandes:     | Dennis Böttcher    | hauptamtlich                               |
|                                   | Bernhard Heck      | nebenamtlich                               |
| 8. Mitglieder des Aufsichtsrates: | Ferdinand Städtler | Vorsitzender                               |
|                                   | Willi Spies        | stellv. Vorsitzender (bis 08.10.2020)      |
|                                   | Ulrike Vossieg     | stellv. Vorsitzende                        |
|                                   | Tülin Celik        | Schriftführerin                            |
|                                   | Ute Schlagmann     | stellv. Schriftführerin                    |
|                                   | Stadt Haan         | vertreten durch Doris Abel (ab 08.10.2020) |
|                                   | Hans Saam          |                                            |

9. Gewinnverteilung

Bei Aufstellung des Jahresabschlusses 2020 wurden vom Jahresüberschuss in Höhe von 360.234,66 € gemäß § 40 Absatz 1 und 2 der Satzung 37.000,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Darüber hinaus wurden gemäß § 40 Absatz 3 der Satzung im Rahmen von Vorwegzuweisungen 247.618,61 € in andere Ergebnisrücklagen eingestellt.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, aus dem sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 75.616,05 € eine Dividende von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben vom 01.01.2020 auszusahlen.

Beschlussvorlage zur Gewinnverteilung für die Mitgliederversammlung:

Dividende vom dividendenberechtigten Guthaben am 01.01.2020

4 % von 1.890.401,15 € ..... 75.616,05 €

Haan, 8. April 2021

Vorstand

Dennis Böttcher

Bernhard Heck

## Notfallrufnummern

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

0 21 04 - 142 70



Wasserrohrbruch

Fa. Rittweger

0 160 - 972 669 23



Heizungsausfall

Fa. Klute

0 21 29 - 12 02



Stromausfall

Fa. Lax

0 172 - 279 04 74



Schlüsseldienst

Fa. Lieferung

0 172 - 950 30 02

