



Geschäftsbericht 2015



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

**Geschäftsbericht und Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr 2 0 1 5**

Die Genossenschaft - Bauverein Haan eG - in Zahlen

Bestandsentwicklung		2015	2014	2013	2012	2011
Wohnhäuser	Anzahl	166	166	166	164	165
Wohnungen	Anzahl	914	914	914	903	907
Gewerbliche Objekte	Anzahl	3	3	3	3	3
Garagen / Stellplätze	Anzahl	463	395	267	255	255
Bewirtschaftete Flächen						
- Wohnfläche	m ²	58.127	58.114	58.108	57.308	57.470
- Gewerbefläche	m ²	279	279	279	279	274
Mitgliederentwicklung						
Mitglieder	Anzahl	1.024	1.026	984	1.006	1.029
Anteile	Anzahl	2.193	2.194	2.112	2.143	2.177
Haftsumme	TEUR	1.754	1.755	1.690	1.714	1.742
Geschäftsguthaben	TEUR	1.844	1.815	1.795	1.802	1.835
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage						
Umsatzerlöse / Hausbewirtschaftung	TEUR	5.340	5.217	5.181	5.072	4.938
Umsatzerlöse / Betreuungstätigkeit	TEUR	63	63	63		
Sollmieten	TEUR	4.251	4.174	4.021	3.981	3.832
Durchschnittsmiete	EUR / m ²	5,98	5,90	5,75	5,71	5,61
Instandhaltungskosten	TEUR	1.653	1.602	1.530	1.539	1.548
Instandhaltungskosten	EUR / m ²	28,40	27,57	26,33	26,85	26,94
Jahresüberschuss	TEUR	446	410	389	858	551
Bilanzgewinn	TEUR	69	67	68	68	175
Sachanlagevermögen	TEUR	34.194	32.931	32.715	31.653	28.164
Investitionen Sachanlagenvermögen	TEUR	2.137	1.070	1.860	1.359	3.637
Eigenkapital	TEUR	15.013	14.606	14.244	13.931	13.175
Eigenkapitalquote	%	37,32	40,09	38,45	40,2	38,44
Bilanzsumme	TEUR	40.023	36.433	37.053	34.654	34.271

Inhaltsverzeichnis

Verwaltungsorgane	Seite	6
Bericht des Vorstandes	Seite	7-15
Bericht des Aufsichtsrates	Seite	17
Jahresabschluss 2 0 1 5		
Gliederung Jahresabschluss	Seite	19
Bilanz	Seite	20-11
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 Willi Spies	Vorsitzender stellv. Vorsitzender
----------------------	---	--------------------------------------

Vorstand:	Uwe Schmidt Bernhard Heck	hauptamtlich nebenamtlich
------------------	------------------------------	------------------------------

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2015

Wohnungsbewirtschaftung

Am Ende des Geschäftsjahres bewirtschaftete die Genossenschaft einen Bestand von 914 Mietwohnungen in 166 Häusern mit rd. 58.406 m² Wohn- und Nutzfläche, 135 Garagenstellplätzen, davon 83 in Tiefgaragen, sowie drei gewerbliche Einheiten, davon 2 eigengenutzte.

Bei Wohnungskündigungen wurde geprüft, ob und in welchem Umfang Modernisierungsmaßnahmen notwendig waren. Dies traf in unterschiedlichem Umfang für 21 Wohnungen zu. Nach Modernisierung wurden die Mieten der betroffenen Wohnungen neu festgesetzt.

Die umlagefähigen Betriebskosten lagen für das Jahr 2015 bei durchschnittlich 1,47 € (Vorjahr 1,37) je m² Wohnfläche und Monat. Soweit Heizkosten von der Genossenschaft abgerechnet werden, betragen diese durchschnittlich 0,56 € (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 261 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 sich auf die äußere Objektmodernisierung oder die Modernisierung frei werdender Wohnungen erstrecken. 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

Im Berichtsjahr wurde die Modernisierung des Wohngebietes „Langenkamp“ abgeschlossen. Im vierten Bauabschnitt wurden die Häuser Am Langenkamp 28 bis 32 energetisch modernisiert.



Eingang vor der Modernisierung



Eingang nach der Modernisierung

Entsprechend den Vorgaben der Energieeinsparverordnung wurden die Fassaden, Kellerdecken und Speicherböden wärmegeklämmt, sämtliche Fenster erneuert und alle Wohnungen an eine Zentralheizungsanlage angeschlossen. Begleitend wurden die Dächer, Kellerfenster, Keller- und Speicherzugangstüren erneuert. Die Hausflure erhielten einen neuen Anstrich. Abschließend wurden die Außenanlagen grundlegend erneuert.



Rückseite nach der Modernisierung

Einzelmodernisierungen

18 der von Mieterwechseln betroffenen Wohnungen mussten umfangreich modernisiert werden. 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,
- die Fußbodenerneuerung und
- Grundrissänderungen.

Darüber hinaus wurden auf Antrag in 3 bewohnten Wohnungen Duschbäder und in mehreren Wohnungen elektrisch betriebene Rollläden eingebaut. Die gesamten Fremdkosten für die Modernisierung unserer Häuser und Wohnungen betragen rd. 1.647 T€. .

Von den vorgenannten Gesamtkosten wurden rd. 468 T€ aktiviert.

Laufende Instandhaltung

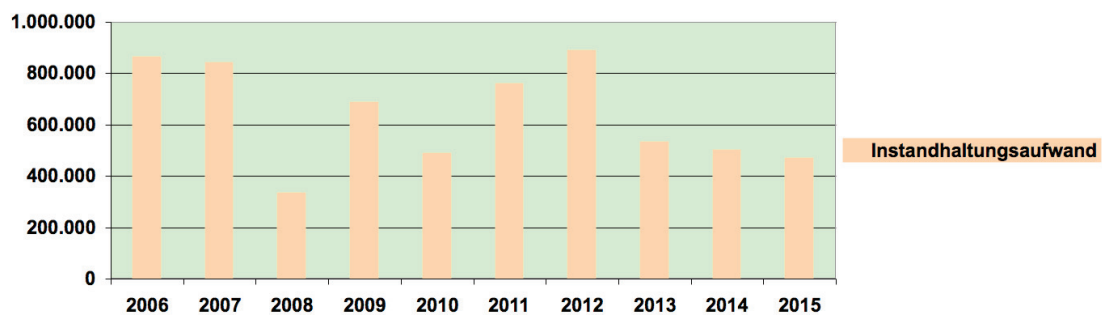
Im Berichtsjahr wurden für die laufende Instandhaltung rd. 473 T€ ausgegeben, die sich im Wesentlichen auf folgende Gewerke verteilen:

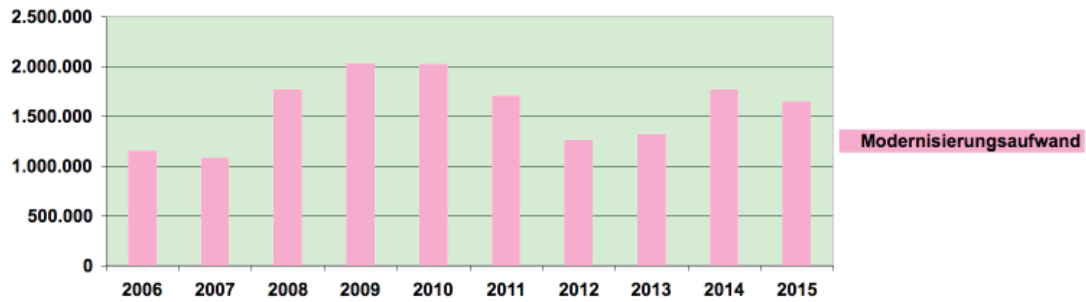
Maurer-, Putz- und Fliesenarbeiten	18.300 €
Dachdeckerarbeiten	138.500 €
Schlosserarbeiten	1.000 €
Sanitär- / Heizungsarbeiten	117.700 €
Schreinerarbeiten	53.100 €
Malerarbeiten	48.400 €
Fußbodenarbeiten	7.300 €
Elektroarbeiten	36.400 €
Außenanlagen	19.200 €
Sonstige Arbeiten	33.100 €

Insgesamt betragen die Fremdkosten für die Modernisierung und Instandhaltung unserer Häuser und Wohnungen rd. 2.120 T€, das sind rd. 36,30 € je m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 39,00).

Das Jahresergebnis wurde mit Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen von rd. 1.653 T€ belastet, das sind rd. 28,30 € je m² Wohn- und Nutzfläche.

Die nachstehenden Tabellen zeigen die Entwicklung der insgesamt aufgewendeten Kosten für die laufende Instandhaltung und Modernisierung unserer Häuser und Wohnungen in den letzten 10 Jahren.





Neubau

Grundstück Ellscheider Straße / Nordstraße

Die Bebauung des Grundstücks Ellscheider Straße/Nordstraße begann im September 2014 mit dem Abriss des alten Tankstellengebäudes und der 40 Garagen. Der Rohbau wurde im Februar 2016 fertiggestellt. Bei planmäßigem Verlauf soll das Objekt im Spätherbst 2016 bezugsfertig sein.

Grundstück Am Langenkamp 20-26

Die Planungen für die Neubebauung des Grundstücks mit den Häusern Am Langenkamp 20 bis 26 wurden in Auftrag gegeben.

Mitgliederverwaltung

Am Bilanzstichtag hatte die Genossenschaft 1024 Mitglieder. Im Berichtsjahr sind 63 Mitglieder neu beigetreten und 65 Mitglieder ausgeschieden, hiervon 23 durch Tod.

Für das Geschäftsjahr 2015 wurde uns der Tod der nachstehend aufgeführten Mitglieder mitgeteilt:

Blöckinger, Franz	Knepper, Irmgard	Roßkothen, Sonja
Bohr, Renate	Knipping, Günter	Schaffeld, Edith
Dohm, Eugen	Knipping, Ruth	Schneider, Helga
Fahlen, Friedel	Kube, Ellen	Schwuchow, Gerhard
Heine, Elmar	Moczarski, Fritz	Silberg, Elisabet
Hoss, Hans	Mohaupt, Hannelore	Volkmann, Ottilie
Iacoovino, Pietro	Ratzing, Elisabeth	Wenzel, Leni
Kerstein, Annegret	Rieger, Günther	

Wir behalten 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 2015 schließt die Gewinn- und Verlustrechnung mit einem Jahresüberschuss von 445.717,19 € ab, der sich im Vergleich zum Vorjahr um 35.356,97 € erhöht hat.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind insgesamt um rd. 123 T€ gestiegen. Den Sollmieten von rd. 4.251 T€ (+ rd. 78 T€) stehen Erlösschmälerungen von rd. 89 T€ (rd. - 90 T€) gegenüber. Die Umlagenerlöse verminderten sich unter Berücksichtigung der Ausfälle wegen Leerstands um rd. 23 T€.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr um rd. 58 T€ gestiegen. Ausschlaggebend hierfür waren höhere Betriebskosten (+ rd. 44 T€) und um rd. 50 T€ höhere Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen. Demgegenüber sind die Kosten für Renovierungsverpflichtungen und Versicherungsschäden um insgesamt rd. 36 T€ gesunken.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen wurden planmäßig vorgenommen. Die Erhöhung um rd. 20 T€ wurde in erster Linie veranlasst durch die Aktivierung von Modernisierungskosten.

Die Zinserträge wurden ausschließlich durch kurzfristige Festgeldanlagen erzielt.

In der Position: „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ist ein Betrag von rd. 20 T€ enthalten, der bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen errechnet wurde und hier zu erfassen war. Die Zinsaufwendungen für langfristige Darlehen stiegen um rd. 49 T€. Ausschlaggebend hierfür war die Aufnahme eines neuen Darlehens, das für die langfristige Finanzierung des Neubaus „Ellscheider Bogen“ eingeplant war.

Die Ertragslage kann als gesichert angesehen werden.

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2015 stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2015		Vorjahr	
	T€	T€	T€	T€
<u>Stichtagsliquidität</u>				
<u>Langfristiger Bereich</u>				
Vermögenswerte		34.193,9		32.955,0
Finanzierungsmittel				
Fremdkapital	22.467,2		19.319,0	
Rückstellungen und Verbindlichkeiten	613,6		481,0	
Eigenkapital	<u>14.849,8</u>	<u>37.930,6</u>	<u>14.461,0</u>	<u>34.261,0</u>
<i>Überdeckung</i>		3.736,7		1.306,0
<u>Kurzfristiger Bereich</u>				
Finanzierungsmittelbestand (Flüssige Mittel)		4.534,6		2.254,0
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte		<u>1.294,9</u>		1.224,0
		5.829,5		3.478,0
Eigenkapital		163,7		144,0
Rückstellungen		97,8		93,0
Verbindlichkeiten		<u>1.881,3</u>		<u>1.935,0</u>
<i>Stichtagsliquidität</i>		3.736,7		1.306,0
<u>Cashflow</u>				
		31.12.2015		Vorjahr
		T€		T€
Jahresüberschuss		445,7		410,0
Abschreibungen auf Gegenstände AV		874,3		855,0
Zu-/Abnahme der langfristigen Rückstellungen		115,2		57,0
Aktivierte Eigenleistungen		<u>-56,3</u>		<u>-70,0</u>
Cashflow		1.378,9		1.252,0

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. 14.850 T€. Das entspricht einer Quote von 37,11 % des Gesamtkapitals (i. Vj. 39,7 %). Das langfristige Fremdkapital hat sich aufgrund der Aufnahme eines Darlehens insgesamt erhöht. Die planmäßigen Tilgungen im Geschäftsjahr betragen rd. 852 T€. Drei Darlehen mit einer Restschuldsumme von rd. 2.105 T€ wurden umgeschuldet und den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern zugeordnet. Der Anteil des langfristigen Fremdkapitals an der Bilanzsumme beträgt 56,14 % (i. Vorjahr: 53,03 %).

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 2016 schließt mit einem Überschuss von rd. 494 T€. Die Aufwendungen für die Instandhaltung und Modernisierung der genossenschaftseigenen Häuser und Wohnungen wurden mit insgesamt rd. 1.570 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 2015

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 69.349,30 € wie folgt zu verteilen:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben von 1.733.732,52 € 69.349,30 €

Haan, 23. Mai 2016

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 2015 in der vorgelegten Form zu genehmigen, dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2015 zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2015 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, 20. Mai 2016

Ferdinand Städtler



Vorsitzender des Aufsichtsrates

Jahresabschluss 2 0 1 5

- I. Bilanz zum 31. Dezember 2015
- II. Gewinn – und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015
- III. Anhang zum Jahresabschluss 2015

I. Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktivseite

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		0,00	326,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	31.322.907,23		31.701.676,23
Grundstücke ohne Bauten	409.000,00		409.000,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.490,23		31.817,74
Anlagen im Bau	2.430.252,71		788.209,25
Bauvorbereitungskosten	8.203,15	34.193.853,32	0,00
Anlagevermögen insgesamt		34.193.853,32	32.931.029,22
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.257.401,12	1.166.279,98
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	7.731,00		25.714,74
Sonstige Vermögensgegenstände	29.596,80	37.327,80	56.095,69
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.534.615,98	2.253.625,19
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		216,08	216,08
SUMME AKTIVA		40.023.414,30	36.432.987,90

		Passivseite		
		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres				
ausgeschiedenen Mitglieder		94.400,00		76.800,00
der verbleibenden Mitglieder		1.749.182,13		1.736.932,52
aus gekündigten Geschäftsanteilen		0,00	1.843.582,13	800,00
Rückständige fällige Einzahlungen				
auf Geschäftsanteile:	5.217,87 €			(18.017,48)
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		1.526.000,00		1.481.000
davon aus Jahresüberschuss des				
Geschäftsjahres eingestellt:	45.000,00 €			(42.000,00)
Bauerneuerungsrücklage		6.722.841,75		6.391.473,86
davon aus Jahresüberschuss des				
Geschäftsjahres eingestellt:	331.367,89 €			(300.977,72)
Andere Ergebnisrücklagen		4.851.718,58	13.100.560,33	4.851.718,58
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss		445.717,19		410.360,22
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen		376.367,89	69.349,30	342.977,72
Eigenkapital insgesamt			15.013.491,76	14.606.107,46
Rückstellungen				
Rückstellung für Pensionen		562.324,00		447.161,00
Sonstige Rückstellungen		97.751,14	660.075,14	93.164,78
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		16.020.337,96		18.823.941,38
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		6.446.930,95		494.848,35
Erhaltene Anzahlungen		1.455.292,52		1.419.680,50
Verbindlichkeiten aus Vermietung		21.789,51		29.695,20
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		354.414,52		467.498,88
Sonstige Verbindlichkeiten		51.081,94	24.349.847,40	50.890,35
davon aus Steuern:	1.008,69 €			(3.483,38)
davon im Rahmen der				
sozialen Sicherheit:	2.481,45 €			(2.693,47)
SUMME PASSIVA			40.023.414,30	36.432.987,90

II. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.340.437,79		5.217.423,53
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>63.025,20</u>	5.403.462,99	63.025,20
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung)		91.121,14	38.469,96
Andere aktivierte Eigenleistungen		56.343,00	69.811,00
Sonstige betriebliche Erträge		52.108,22	78.591,28
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		<u>2.818.061,50</u>	<u>2.759.929,47</u>
Rohergebnis		2.784.973,85	2.630.451,58
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	380.780,14		379.054,43
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung	<u>168.769,24</u>	549.549,38	112.265,17
davon für die Altersversorgung: 95.666,02 €			(38.277,26)
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		874.342,95	854.852,41
Sonstige betriebliche Aufwendungen		146.079,52	162.610,90
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10.549,92	13.860,18
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>631.316,04</u>	<u>579.655,79</u>
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 20.301,00 €			(19.081,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		594.235,88	555.873,06
Sonstige Steuern		<u>148.518,69</u>	<u>145.512,84</u>
Jahresüberschuss		445.717,19	410.360,22
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-376.367,89	-342.977,72
Bilanzgewinn		69.349,30	67.382,50

III. Anhang zum Jahresabschluss 2015

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wie bisher das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Aktiva

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

Aktiviert Modernisierungsaufwendungen wurden entsprechend der Restnutzungsdauer der einzelnen Gebäude abgeschrieben.

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.

Passiva

Rückstellungen

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 Abzinsungssatz von 3,89 % bei einer mittleren Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von 2,00 % bzw. 1,00 % zugrunde gelegt.

Sonstige Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Absatz 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet.

Verbindlichkeiten

Sämtliche in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Aktiva

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im nachstehenden Anlagenspiegel dargestellt:

Anlagenpiegel 2015	Anschaffungs-/		Zugänge im		Abgänge im		Umbuchungen		Kumulierte		Buchwert am		Abschreibungen
	Herstellungskosten	€	Geschäfts-jahr	€	Geschäfts-jahr	€	im Geschäfts-jahr	€	Abschreibungen	€	31.12.15	€	
Entgeltlich erworbene Lizenzen	16.577,81	€	0,00	€	0,00	€	0,00	€	16.577,81	€	0,00	€	326,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	16.577,81	€	0,00	€	0,00	€	0,00	€	16.577,81	€	0,00	€	326,00
Sachanlagen													
Grundstücke mit Wohnbauten	50.499.185,56	€	484.042,70	€	0,00	€	0,00	€	19.660.321,03	€	31.322.907,23	€	862.811,70
Grundstücke ohne Bauten	409.050,06	€	0,00	€	0,00	€	0,00	€	50,06	€	409.000,00	€	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	148.151,38	€	3.055,91	€	3.408,76	€	0,00	€	124.308,30	€	23.490,23	€	11.205,25
Anlagen im Bau	788.293,78	€	1.642.043,46	€	0,00	€	0,00	€	84,53	€	2.430.252,71	€	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	€	8.203,15	€	0,00	€	0,00	€	0,00	€	8.203,15	€	0,00
Summe Sachanlagen	51.844.680,78	€	2.137.345,22	€	3.408,76	€	0,00	€	19.784.763,92	€	34.193.853,32	€	874.016,95
Summe Anlagevermögen	51.861.258,59	€	2.137.345,22	€	3.408,76	€	0,00	€	19.801.341,73	€	34.193.853,32	€	874.342,95

Umlaufvermögen

Unter der Position Unfertige Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 1.257.401,12 € 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
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	7.731,00	0,00	1.604,44
Sonstige Vermögensgegenstände	29.596,80	0,00	0,00
	<u>37.327,80</u>	<u>0,00</u>	<u>1.604,44</u>

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

Passiva

Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen wurden für Instandhaltungsaufwendungen (rd. 66,7 T€), Prüfungskosten (15 T€), Kosten der Mitgliederversammlung und Veröffentlichung (5,5 T€) und für Verwaltungsaufwendungen (rd. 10,6 T€) gebildet.

Verbindlichkeiten

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

Die Fristigkeiten und Sicherungen der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.020.337,96 <i>18.823.941,38</i>	658.481,30 <i>800.516,79</i>	2.732.050,35 <i>3.237.801,37</i>	12.629.806,31 <i>14.785.623,22</i>	16.020.337,96 <i>18.823.941,38</i>	GPR * GPR *
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.446.930,95 <i>494.848,35</i>	202.039,97 <i>52.629,49</i>	835.829,63 <i>181.079,61</i>	5.409.061,35 <i>261.139,25</i>	6.446.930,95 <i>494.848,35</i>	GPR * GPR *
Erhaltene Anzahlungen	1.455.292,52 <i>1.419.680,50</i>	1.455.292,52 <i>1.419.680,50</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.789,51 <i>29.695,20</i>	21.789,51 <i>29.695,20</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	354.414,52 <i>467.498,88</i>	333.457,34 <i>460.855,45</i>	20.957,18 <i>6.643,43</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Sonstige Verbindlichkeiten	51.081,94 <i>50.890,35</i>	20.826,05 <i>24.017,11</i>	738,13 <i>1.047,21</i>	29.517,76 <i>25.826,03</i>	0,00 <i>0,00</i>	
	24.349.847,40 <i>21.286.554,66</i>	2.691.886,69 <i>2.787.394,54</i>	3.589.575,29 <i>3.426.571,62</i>	18.068.385,42 <i>15.072.588,50</i>	22.467.268,91 <i>19.318.789,73</i>	

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit rd. 20 T€ Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen.

D. Sonstige Angaben

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	3	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	

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

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
01.01.2015	1.026	2.194
Zugang	63	141
Abgang	65	142
31.12.2015	1.024	2.193

Im Berichtsjahr erhöhte sich das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder um 12.249,61 €.



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
Willi Spies

Haan, 23. Mai 2016

Vorstand
 
Uwe Schmidt - 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	02104 / 14 270
Wasserrohrbruch	Fa. Rittweger	02129 / 37 96 32 0160 / 97 26 69 23
Heizungsausfall	Fa. Palm	0211 / 215 405
Stromausfall	Fa. Lax	02129 / 52 170 0172 / 27 90 474
Schlüsseldienst	Thomas Struck	0172 / 950 3002