

Geschäftsbericht **2018**

Inhaltsverzeichnis

100 Jahre Bauverein

Jubiläumsausgabe zum 100-jährigen Bestehen	Seite	4–18
Geschäftsbericht und Jahresabschluss 2018	Seite	19–38
Verwaltungsorgane	Seite	20
Die Genossenschaft in Zahlen	Seite	21
Bericht des Vorstandes	Seite	23–27
Bericht des Aufsichtsrates	Seite	28

Jahresabschluss 2018

• Gliederung Jahresabschluss	Seite	29
• Bilanz	Seite	30–31
• Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	32
• Anhang	Seite	33–38

Notrufnummern auf der Rückseite

In diesem Jahr feiert unsere Genossenschaft ihr 100-jähriges Bestehen. Das Ziel der Gründer, den Mitgliedern der genossenschaftlichen Familie preiswerten und sicheren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, gilt nach wie vor.

In den Anfangs- und Nachkriegsjahren war es in erster Linie die Neubautätigkeit, die den Schwerpunkt des Handelns und Machens in der Genossenschaft darstellte.

Neben der Neubautätigkeit, die auch weiterhin betrieben wird, hat sich die Genossenschaft auch immer mit der Verbesserung der Wohnungsstandards beschäftigt. So kam es in den 1970-iger Jahren zur ersten großen Modernisierungswelle in unseren Genossenschaftswohnungen. Bäder und Küchen wurden mit Warmwasserversorgung ausgestattet. Die ehemaligen Einfachglas-Fenster wurden durch Fenster mit Isolierglas ersetzt und dort, wo noch keine Heizungen vorhanden waren, wurden solche eingebaut.

Im Jubiläumsjahr besitzt die Genossenschaft 916 Wohnungen und 160 Garagenstellplätze in Einzel- und Sammelgaragen in Haan und in Gruiten. Wachstumsmöglichkeiten sind vorhanden und sollen in den kommenden Jahren umgesetzt werden. Es bleibt also spannend.

Auf den nachfolgenden Seiten können Sie die Entwicklung der Genossenschaft in den 100 Jahren ihres Bestehens anhand eines Zeitstrahls, der mit Texten und Bildern versehen ist, nachvollziehen.

In unserem Jubiläumsjahr sollen unsere Mitglieder, die mit ihrer Mitgliedschaft den größten Beitrag zum Erfolg der Genossenschaft geleistet haben, im Mittelpunkt stehen. Bereits seit dem Beginn der Vorbereitungen Anfang letzten Jahres sind Aufsichtsrat und Vorstand der Auffassung, dass dies durch Zahlung eines Jubiläumsgeldes zum Ausdruck gebracht werden soll.

In der Mitgliederversammlung 2019 soll daher beschlossen werden, dass allen Genossenschaftsmitgliedern mit am 1. Januar 2018 bestehender Mitgliedschaft und Guthaben auf dem Geschäftskonto, zusätzlich zur 4 %-igen Dividende, ein einmaliges Jubiläumsgeld in Höhe von 100,00 EUR, ausgezahlt wird.

Lassen Sie uns gemeinsam unsere Genossenschaft weiter fördern und pflegen, damit der Bestand gesichert bleibt.

Haan, im Mai 2019



Ferdinand Städtler
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Am **04.06.1919** fand die ordentliche Gründungsversammlung mit 66 Gründern statt. In den Aufsichtsrat wurden gewählt: Franz Berrenberg, Hugo Bornewasser, August Durst, Karl Jenn, Fritz Leber, Otto Müller, Richard Niemeyer, Fritz Schumacher, Otto Schwarze sen., Heinrich Steinacker, Max Streppel, Karl Völker



M. Streppel



F. Schumacher

06.11.1919

Der gemeinnützige Bauverein Haan wurde unter der Nr. 15 in das Genossenschaftsregister eingetragen. Gegenstand des Unternehmens ist es, minderbemittelten Familien gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnung in eigens erbauten oder angekauften Häusern zu billigen Preisen zu verschaffen. Die Gründung erfolgte aus der sozialen Verantwortung wohnungsvorsorgter Mitglieder heraus, anderen zu helfen.

Bilanz zum 31. Dezember 1919.				
Mitglieder 132 mit 185 Anteilen. Gesamthaftsumme 74 000,— M.				
Vermögenswerte.		Verbindlichkeiten.		
Unbebaute Grundstücke	407 □ Ruten	12 210,— M	Geschäftsguthaben der Mitglieder	56 585,— M.
Baukosten	6 813,08 „		Rücklagen	683,49 „
Baustoffe	43 422,61 „		Überteurungszuschüsse der Gemeinde	26 375,— „
Bank- und Sparkassenguthaben	27 962,54 „		Noch zu zahlende Geschäfts- und Betriebsunkosten	469,30 „
Zinsforderungen	2,92 „		Andere vorübergehende Schulden	15 998,36 „
Sonstige Forderungen	9 700,— „			
<hr/>		100 111,15 M.	<hr/>	
			100 111,15 M.	

Bilanz zum 31. Dezember 1923:				
Mitglieder 299 mit 299 Anteilen.				
Vermögenswerte.		Verbindlichkeiten.		
Unbebaute Grundstücke	8 911,81 M.	Geschäftsguthaben der Mitglieder	334 472 355 350,— M.	
Baukosten	694 283 574,74 „	Rücklagen	1 000 015 927,— „	
Bank- und Sparkassen-Guthaben	403 841 000 015 927,— „	Vorschüsse der Stadt	500 448 226 375,— „	
Mietforderungen	7 819 000 000 000,— „	Reingewinn	410 824 773 710 761,55 „	
<hr/>		411 660 694 308 413,55 M.	<hr/>	
			411 660 694 308 413,55 M.	

Bilanz zum 31.12.1919 / 31.12.1923

1919 1920 1921 1922 1923 1924 1925 1926

Am **13.07.1919** wurde in der ersten Aufsichtsratssitzung der Vorstand gewählt:

- 1. Vorsitzender Sparkassendirektor Lück
- Stellvertreter Paul Rosenkranz
- Schriftführer Hauptlehrer Barrink
- Stellvertreter Wilhelm Nöcker
- Kassierer Hermann Ehlenbeck



W. Lück

1920

wurden die ersten 10 Wohnungen in Lehmstampfbauweise gebaut (nach vorheriger Besichtigung ähnlicher Häuser in Limburg).



Im Vordergrund: Steinfelder Straße 3–5

1924 bis 1930

Nach der Inflation setzte eine lebhafte Bautätigkeit ein. 21 Häuser mit 111 Wohnungen wurden gebaut, die alle heute noch im Eigentum der Genossenschaft stehen (Steinstraße, Steinfelder Straße, Dieker Straße und Diekerhofstraße.)

Die Wohnungen waren bescheiden ausgestattet, hatten keine eingerichteten Bäder und keine Zentralheizung. Teilweise waren die Toiletten in den Treppenhäusern angeordnet.



Steinstraße 1 (2014 abgerissen und neu errichtet)

1933 bis 1948

Im Mai 1933 erfasste den gemeinnützigen Bauverein die „Gleichschaltung“. Alle Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder, die seit der Gründung aktiv waren, traten am 18.5.1933 zurück (Max Streppel, Herrmann Ehlenbeck, Friedrich Schumacher). Zurück blieben Richard Hesseln als Vorsitzender des Aufsichtsrates und Lück und Pabst als Vorstandsmitglieder.

In den Jahren 1933 bis 1935 fand keine Neubautätigkeit statt. Es wurde sich lediglich um die Hausverwaltung und Unterhaltung der Häuser gekümmert.

Zum Glück fand eine Besserung des Arbeitsmarktes statt, so dass die Mietrückstände sanken. Ende 1936 war kein Genosse erwerbslos, der in einer Mietwohnung wohnte.

1927

1928

1929

1930

1931

1932

1933

1924



Luftaufnahme der Stadt Haan von 1929



Doppelhaus der 1. Siedlung Deller Straße



Doppelhaus der 2. Siedlung Deller Straße

Im Februar 1936 fand eine gemeinsame Sitzung des Bauvereins Haan und der NSDAP statt, um Wege für eine gemeinsame Siedlertätigkeit zu finden. Es wurden 10 Siedlerstellen an der Deller Straße errichtet, 1937 folgten 10 weitere, ein Doppel-Volkswohnhaus wurde gebaut.

1936 wurde am Bollenberg ein Baugrundstück erworben, um Eigenheime zu errichten. Leider musste es während des Krieges zum Bau von Behelfsheimen verwendet werden.

Der **Kriegsausbruch** im September 1939 legte auch die Bautätigkeit lahm.

1935 1936 1937 1938 1939 1940 1941 1942

Im Juni 1936 wurde eine Geschäftsstelle an der Dieker Straße 15 eingerichtet, da man der Hoffnung war, weitere Bauvorhaben zu verwirklichen. Geschäftsführer waren zu dieser Zeit die Herren Zenk, Grau und Schnabel.



Dieker Straße 15, Sitz der damaligen Geschäftsstelle



Im August 1943 wurde die zweite Siedlung an der Deller Straße durch einen Bombenabwurf schwer beschädigt.

Im November 1944 traf ein abgestürztes Feindflugzeug mit Bombenlast die Häuser 1, 2 und 4 der Steinstraße und zerstörte diese völlig. Die übrigen Häuser erlitten schwere Schäden.

Das **Kriegsende** berief die alten ausgeschiedenen Genossen wieder in die Führung des Bauvereins. Herr Streppel übernahm den Vorsitz des Aufsichtsrates, Herr Ehlenbeck wurde sein Vertreter und Herr Schumacher wurde wieder Mitglied im Aufsichtsrat.

Für die alten Köpfe war es eine Wiedergutmachung.

20. Juni 1948
Währungsreform
Große Hoffnung – wenig Erfolg

Der Geschäftsanteil von 400 Reichsmark wurde auf 160 Deutsche Mark abgewertet und auf 300 Deutsche Mark erhöht.

1943 1944 1945 1946 1947 1948 1949 1950

DM-Eröffnungsbilanz zum 21. Juni 1948

Aktiva	RM-Schlussbilanz RM	DM-Eröffnungsbilanz DM	Aktiv-Zugang	Aktiv-Abgang
Unbebaute Grundstücke	7 140,83	3 340,—		3 800,83
Wohngebäude	490 839,11	362 250,—		128 589,11
Kriegszerstörte Wohngebäude	20 395,40	4 310,—		16 085,40
Noch nicht abgerechnete Neubauten	5 582,16	1,—		5 581,16
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1,—	1,—		
Sonstiges Anlagevermögen	725,01	47,11		677,90
Umlaufvermögen				
Kleinsiedlungen	128 761,95			128 761,95
Erwerbshäuser	20 276,80			20 276,80
Hypothekendarlehen	29 476,95	2 947,68		26 529,27
Forderungen an Kleinsiedler		46 630,45	46 630,45	
Sonstige Forderungen	757,50	1,—		756,50
Kassenbestand	118,05			118,05
Sparkassenguthaben	39 383,51	2 588,59		36 794,92
Gefährdete Vermögensposten	74 518,85	1,—		74 517,85
Rechnungs-Abgrenzungs-Posten	270,57			270,57
Summe	818 247,69	422 117,83	46 630,45	442 760,31

Die auf Grund des Gesetzes zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich entstandenen Grundschulden betragen DM 411 577,56. In diesem Betrag sind auch diejenigen Grundschulden bei zerstörten und beschädigten Grundstücken enthalten, für die nach § 3b des Gesetzes zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich ein Verzicht zu beantragen ist.

Gemeinnütziger Bauverein e. G. m. b. H. Haan

Passiva	RM-Schlussbilanz RM	DM-Eröffnungsbilanz DM	Passiv-Zugang	Passiv-Abgang
Geschäftsguthaben	133 171,12	53 268,45		79 902,67
Reservefonds	16 060,90	125 411,80	109 350,90	
Sonderreserve	14 127,94	111 214,24	97 086,30	
Wertberichtigung	20 598,30			20 598,30
Rückstellung für Risiken aus der Erstellung von Kleinsiedlungen		10 000,—	10 000,—	
Bauerneuerungs-Rückstellung	60 365,22	16 478,08		43 887,14
Rückstellung für aufgestauten Instandsetzungsbedarf		56 643,40	56 643,40	
Rückstellung für a. o. Verwaltungskosten		1 000,—	1 000,—	
Hypothekenschulden	464 761,54	45 730,84		419 030,70
Sonstige Darlehen	6 400,—	640,—		5 760,—
Kaufanwärterzahlungen	95 770,96			95 770,96
Handwerkerschulden	1 093,80	109,38		984,42
Sonstige Schulden	3 165,77	342,16		2 823,61
Rechnungs-Abgrenzungs-Posten	2 732,14	1 279,48		1 452,66
Summe	818 247,69	422 117,83	274 080,60	670 210,46

Haan, den 5. April 1950

Der Vorstand:

Schnabel Otto Schwarze Heinrich Raeder

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer pflichtmäßigen Prüfung auf Grund der Bücher und Schriften der Genossenschaft sowie der vom Vorstand erteilten Aufklärungen und Nachweise entsprechen die Eröffnungsbilanz in Deutscher Mark und der Bericht des Vorstandes, soweit er die DM-Eröffnungsbilanz und die Vorschläge für die endgültige Neuleistung der Geschäftsguthaben und Geschäftsanteile erläutert, den gesetzlichen Vorschriften.

Verband rheinischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.
Dr. A. Flender

Düsseldorf, den 23. Juni 1950

29

Nach dem 2. Weltkrieg und der Währungsreform: Start in die große Bauphase

15. Juni / 1. Juli 1949

14 kriegszerstörte Wohnungen konnten nach dem Wiederaufbau bezogen werden.

Für den Bau von 24 Volkswohnungen und 8 Siedlerstellen an der Diekerhofstraße und Steinfelder Straße stellte die Stadt Haan Baugrundstücke zur Verfügung. Für die Bauausführung wurden die Architekten Gondrom aus Köln und Dross aus Solingen verpflichtet.



Doppelhaus Steinstraße 2–4 nach dem Wiederaufbau

1952 bis 1954

wurden die ersten sozialgeförderten Wohnungen fertiggestellt. 26 Häuser mit 110 Wohnungen wurden nach den gleichen Plänen gebaut. Sie waren mit Bädern ausgestattet, wurden mit Kohleöfen beheizt. (Finkenweg, Steinfelder Straße, Tannenwäldchen und Langenkamp)



Finkenweg, in den 1980er Jahren

1951 1952 1953 1954 1955 1956 1957 1958

27.4.1950

Das 1. Wohnungsbaugesetz tritt in Kraft: Der Zustrom von Millionen Heimatvertriebenen, die daraus resultierende Wohnungsnot und das Wirtschaftswunder veranlasste den Gesetzgeber zu einer aktiven Wohnungspolitik, die insbesondere Bevölkerungsgruppen mit geringerem Einkommen ein gesundes und erschwingliches Wohnumfeld bieten sollte. Als Ziel wurde formuliert, Wohnungen zu schaffen, die nach Größe, Ausstattung und Miete für breite Schichten der Bevölkerung bestimmt und geeignet sind.

1957 bis 1958

Neubau von 208 moderneren Wohnungen in den Wohnanlagen Diekermühlenstraße, Drosselweg, Adlerstraße, Langenkamp – allerdings immer noch mit Kohleöfen.



Am Langenkamp vor ... und nach der Modernisierung (2015)

100 Jahre Bauverein

1961 bis 1962

Wirtschaftlich die größte Herausforderung der Genossenschaft. Bei einem bewirtschafteten Bestand von 439 Wohnungen musste Eigenkapital aufgebracht werden. Es entstanden 205 Wohnungen in der Berliner Straße, Nordstraße, Überfelder Straße, Dieker Straße und Diekerhofstraße.

Berliner Viertel: vor ...



... und nach der Modernisierung

1959

1960

1961

1962

1963

1964

1965

1966



1965 bis 1966

Der letzte nach dem 1. Wohnungsbaugesetz geförderte Abschnitt wurde mit 23 Häusern und 138 Wohnungen bezugsfertig. Es waren die Wohnanlagen Am Hühnerbach, Tilsiter Straße, Überfelder Straße, Steinstraße und Tannenwäldchen.

Neubau-Baustelle Am Hühnerbach 13–25

1972

wurde eine außergewöhnliche und einmalige Zusammenarbeit zweier Genossenschaften gestartet. Gemeinsam mit der Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG begann der Bauverein Haan den Bau von 174 öffentlich geförderten Wohnungen, die 1974 fertiggestellt und bezogen wurden. Im rechtlichen Rahmen einer Bauherrengemeinschaft hat unsere Genossenschaft die Wohnungen verwaltet und bewirtschaftet. Nach dem Verkauf der Häuser im Jahr 2006 wurde die Bauherrengemeinschaft aufgelöst.



Goerdelerstraße 1–5

1967 1968 1969 1970 1971 1972 1973 1974



Goerdelerstraße 4–8

Mitte der 1970-iger Jahre

begann die Genossenschaft, ihren Haus- und Wohnungsbestand neuzeitlich auszustatten. Hierzu gehörte z.B. der Einbau von Bädern mit Warmwasserversorgung, die Warmwasserversorgung in den Küchen, der Einbau von Zentralheizungen oder Gas-Etagenheizungen und das Auswechseln der Einfachglasfenster durch Fenster mit Isolierglas. Als energetische Modernisierung gelten insbesondere der Einbau moderner Fenster und Heizungen.

In einer zweiten Welle der energetischen Modernisierung wurden ab der Jahrtausendwende die Nachkriegshäuser mit neueren Fenstern und Heizungen, mit Fassadendämmungen und erstmals mit Balkonen ausgestattet. Ebenso wurden Dächer dort, wo größere Reparaturen erforderlich wurden, komplett erneuert. Diese zweite energetische Modernisierungswelle, die die Nachkriegshäuser bis zum Baujahr 1968 einschloss, konnte 2015 abgeschlossen werden. Beispielhafte Objekte hierfür sind Diekermühlenstraße 21 und 23, Nordstraße 9 und 15, Tannenwäldchen 1.



Diekermühlenstraße 21 und 23

Nordstraße 9 und 15

Tannenwäldchen 1

1975

1976

1977

1978

1979

1980

1981

1982

Im Jahr 1982

wurden die 16 Wohnungen im Doppelhaus Diekermühlenstraße 15/17 fertiggestellt und an die neuen Mieter übergeben. Die 4 Erdgeschosswohnungen sind hier barrierefrei zugänglich, 3 davon für Rollstuhlfahrer geeignet.



Diekermühlenstraße 15 und 17



Rathenauweg 2a

1985

wurden die Häuser Rathenauweg 2 und 2a fertiggestellt. Hier konnten 22 öffentlich geförderte Wohnungen an die neuen Nutzer übergeben werden.



Rathenauweg 2

1983 1984 1985 1986 1987 1988 1989 1990

1989

wurden 21 Wohnungen in den beiden Häusern Diekermühlenstraße 31 und Diekerhofstraße 14 – ausgeführt als Eckbebauung – an die neuen Mieter übergeben. Alle 5 Erdgeschosswohnungen sind öffentlich gefördert, barrierefrei erreichbar und für Rollstuhlfahrer geeignet. 16 Wohnungen in den oberen Geschossen sind freifinanziert.



Eckbebauung Diekerhofstraße 14 / Diekermühlenstraße 31 – Gartenseite



Muschelkalkweg 1 und 3 in Haan-Gruiten

1990/1991
wurden unsere Häuser in Gruiten (Seilbahnweg 6–10 und Muschelkalkweg 1 und 3) mit insgesamt 46 öffentlich geförderten Wohnungen bezugsfertig erstellt.



Seilbahnweg 6 – 10 in Haan-Gruiten

6.10.1994

Der Bauverein Haan eG feierte sein 75-jähriges Jubiläum im Bürgerhaus in Gruiten. 250 Mitglieder und geladene Gäste feierten in fröhlicher Runde das Jubiläum. Ein buntes Programm bot allen Gästen eine kurzweilige Feier.

Zu diesem Zeitpunkt verfügen alle Genossenschaftswohnungen über Bäder, Isolierverglasung, Zentral- oder Etagenheizung.



1991

1992

1993

1994

1995

1996

1997

1998

8.12.1993

Auf der Mitgliederversammlung wurde entschieden, den Firmennamen von „Gemeinnütziger Bauverein Haan eG“ in „Bauverein Haan eG“ umzubenennen. Grundlage hierfür war der Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.

1995

Fertigstellung von 24 öffentlich geförderten Wohnungen „Am Langenkamp 4 a-c“





2002 feierte die Mitgliedergemeinschaft Adlerstraße / Drosselweg ein Gartenfest ...



... wie auch 2006 die Mitgliedergemeinschaft Am Hühnerbach.

2002
Umstellung von
DM auf Euro



1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006

2002 und 2006

Nach dem Abriss der alten Mehrfamilienhäuser Tannenwäldchen 3 und 4 wurden in den Jahren 2002 und 2006 zwei neue Mehrfamilienhäuser mit jeweils sechs Wohnungen nach neuestem Stand der Technik gebaut.



Tannenwäldchen 3



Tannenwäldchen 4



Finkenweg 6 und 8

2009

Bau der ersten beiden komplett barrierefreien Häuser mit 17 seniorengerechten Wohnungen am Finkenweg 6 und 8 mit 16 Tiefgaragenplätzen



Tannenwäldchen 6–16a als Baustelle und nach der Fertigstellung

2011

Für noch mehr Familienfreundlichkeit sorgte der Bau von 10 Einfamilienhäusern. Eine zukunftsweisende Überlegung des Vorstands – erst wurde etwas für die Senioren getan – dann für die Familien. Ein familienfreundliches Ergebnis.

2007

2008

2009

2010

2011

2012

2013

2014

2014

Nach Abriss des alten Hauses Steinstraße 1, entstanden zwei Häuser mit 12 Wohnungen nach dem neusten Stand der Technik. Im Haus Steinstraße 1d gibt es acht barrierefreie Seniorenwohnungen und einen Aufzug.



Neubau Steinstraße 1



Neubau Steinstraße 1d



2017

Bezug des Ellscheider Bogens: Hier entstand auf dem alten Tankstellengelände ein moderner Bürokomplex als neues Verwaltungsgebäude der Genossenschaft und ein Wohnhaus mit 17 Wohnungen, einem Gemeinschaftsraum und 25 Tiefgaragenplätzen.



Ehemaliges Tankstellengelände

2015 2016 2017 2018 2019

2019

Nach dem Abriss der Häuser „Am Langenkamp 20–26“ sollen an gleicher Stelle neue Häuser mit rund 40 Wohneinheiten entstehen.



2019

Im Jubiläumsjahr verfügt die Genossenschaft über einen Bestand von 164 Häusern und 916 Wohneinheiten, 160 Stellplätzen in Einzel- oder Tiefgaragen sowie 5 gewerblichen Einheiten, davon 3 in Eigennutzung. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt rd. 59.420 m². Für die Verwaltung des Hausbesitzes sind 7 Mitarbeiter beschäftigt.

Unser Mitarbeiter-Team



Hermann Suckow, Ute Ferse, Anja Wessel-Ellermann, Detlef Tuschen, Ute Büssing, Uwe Ferse, Bernhard Heck, Uwe Schmidt (von links); nicht im Bild: Gertrud Kotthaus

Aktueller Aufsichtsrat und Vorstand



Ute Schlagmann, Joachim Wagner, Bernhard Heck, Ferdinand Städtler, Hans Saam, Ulrike Vossieg, Willi Spies, Uwe Schmidt (von links)

Bauverein Haan eG
Nordstraße 1
42871 Haan

Geschäftsbericht und Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr 2018

Verwaltungsorgane

Aufsichtsrat:	Ferdinand Städtler	Vorsitzender
	Joachim Wagner	stellv. Vorsitzender
	Jürgen Nieswand	bis 19.06.2018
	Hans Saam	
	Willi Spies	
	Ulrike Vossieg	
	Ute Schlagmann	ab 19.06.2018
Vorstand:	Uwe Schmidt	hauptamtlich
	Bernhard Heck	nebenamtlich

Die Genossenschaft - Bauverein Haan eG - in Zahlen

Bestandsentwicklung		2018	2017	2016	2015	2014
Wohnhäuser	Anzahl	164	168	166	166	166
Wohnungen	Anzahl	916	932	915	914	914
Gewerbliche Objekte	Anzahl	5	5	3	3	3
Garagen / Stellplätze	Anzahl	499	463	463	463	395
Bewirtschaftete Flächen						
- Wohnfläche	m ²	58.528	59.333	58.126	58.126	58.114
- Gewerbefläche	m ²	891	891	279	279	279

Mitgliederentwicklung		2018	2017	2016	2015	2014
Mitglieder	Anzahl	1.059	1.050	1.028	1.024	1.026
Anteile	Anzahl	2.337	2.279	2.225	2.193	2.194
Haftsumme	T€	1.870	1.823	1.780	1.754	1.755
Geschäftsguthaben	T€	1.944	1.887	1.857	1.844	1.815

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage		2018	2017	2016	2015	2014
Umsatzerlöse / Hausbewirtschaftung	T€	5.728	5.623	5.464	5.340	5.217
Umsatzerlöse / Betreuungstätigkeit	T€	63	63	63	63	63
Sollmieten	T€	4.505	4.443	4.298	4.251	4.174
Durchschnittsmiete	€ / m ²	6,10	6,05	6,04	5,98	5,90
Instandhaltungskosten	T€	1.317	1.626	1.417	1.653	1.602
Instandhaltungskosten	€ / m ²	22,50	27,41	24,26	28,40	27,57
Jahresüberschuss	T€	765	553	558	446	410
Bilanzgewinn	T€	177	71	69	69	67
Sachanlagevermögen	T€	36.022	36.741	35.375	34.194	32.931
Investitionen Sachanlagevermögen	T€	181	2.282	2.178	2.137	1.070
Eigenkapital - gesamt	T€	16.781	16.030	15.516	15.013	14.606
Eigenkapital - langfristig	T€	16.520	15.888	15.362	14850	14.461
Eigenkapital - kurzfristig	T€	261	142	154	163	145
Eigenkapitalquote - langfristig	%	41,68	39,60	38,51	37,10	39,69
Langfristiges Fremdkapital	T€	19.953	20.805	21.624	22.467	19.319
Fremdkapitalquote	%	50,34	51,86	54,20	56,14	53,03
Bilanzsumme	T€	39.635	40.119	39.893	40.023	36.433

Wohnungsbewirtschaftung

Am Ende des Geschäftsjahres 2018 bewirtschaftete die Genossenschaft einen Bestand von 916 Mietwohnungen (im Vorjahr: 932) in 164 Häusern (Vorjahr: 168) mit rd. 58.528 m² Wohn- und Nutzfläche (im Vorjahr: rd. 59.333 m²), 160 Garagenstellplätze, davon 108 in Tiefgaragen, sowie fünf gewerbliche Einheiten, davon 3 eigengenutzte. Die Abnahme bei den Wohnungen, Häusern und der Wohn- und Nutzfläche war durch den Abriss der Häuser „Am Langenkamp 20–26“ begründet.

Bei Wohnungskündigungen wurde generell geprüft, ob und in welchem Umfang Modernisierungsmaßnahmen notwendig waren. Dies traf in unterschiedlichem Umfang für 11 Wohnungen zu. Nach Modernisierung wurden die Mieten der betroffenen Wohnungen neu festgesetzt.

Die umlagefähigen Betriebskosten lagen für das Jahr 2018 bei durchschnittlich 1,60 € (im Vorjahr: 1,55 €) je m² Wohnfläche und Monat. Soweit Heizkosten von der Genossenschaft abgerechnet werden, betragen diese durchschnittlich 0,46 € (im Vorjahr: 0,45 €)/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, dass auch bei schwierigen Marktverhältnissen eine nachhaltige Vermietbarkeit gegeben ist.

Hierbei kommen verschiedene Maßnahmen zur Anwendung, die die Modernisierung ganzer Häuser und/oder die Modernisierung freiwerdender 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

Im II. Halbjahr 2018 konnte mit dem zweiten Abschnitt der Fenstererneuerung in folgenden Häusern begonnen werden: Am Langenkamp 1, 2, 4, Steinfelder Straße 8, 8a, Steinfelder Straße 7–19, Steinstraße 2 und 4.

Im I. Halbjahr 2019 wurde die Fenstererneuerung an den Häusern Dieker Straße 15–19, Diekerhofstraße 1–11 und 2–12 fortgesetzt.

Darüber hinaus wurden in den Häusern Diekermühlenstraße 5–9, 19–29 und 16–24 die Speicherböden gedämmt.

Für 2019 ist die Erneuerung der Dächer an den Häusern Adlerstraße 2–4 und Drosselweg 1–7 geplant. Die Dächer wurden bei der damaligen, energetischen Modernisierung nicht erneuert. In diesem Zusammenhang werden auch in diesen Häusern die Speicherböden wärme gedämmt.

Einzelmodernisierungen

8 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, in mehreren Wohnungen elektrisch betriebene Rollläden und/oder neue Wohnungseingangstüren eingebaut.

Im Berichtsjahr wurden für die laufende Instandhaltung und die Modernisierung unserer Häuser und/oder Wohnungen rd. 1.317 T€ aufgewendet, das sind rd. 22,50 € je m² Wohn- und Nutzfläche (im Vorjahr: 27,41 €).

Neubau

Neubebauung des Grundstücks Am Langenkamp 20–26

Die Umsetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in geltendes Baurecht muss noch von den zuständigen Stellen in der Stadtverwaltung Haan genehmigt werden.

Der Abriss der Häuser erfolgte im zweiten Halbjahr 2018. Um den Ankauf des vorgelagerten, städtischen Grundstücks bemüht sich die Genossenschaft weiterhin.

Mitgliederverwaltung

Am Bilanzstichtag hatte die Genossenschaft 1.059 Mitglieder. Im Berichtsjahr sind 71 Mitglieder neu beigetreten und 63 Mitglieder ausgeschieden, hiervon 24 durch Tod.

Für das Geschäftsjahr 2018 wurde uns der Tod der nachstehend aufgeführten Mitglieder mitgeteilt:

Otilie Dittmann	John Duguid	Karin Eckardt
Dieter Heitmann	Christine Höhmann	Lore Huckenbeck
Claudia Jüntgen	Rudi Koß	Kurt Lebrecht
Renate Letmathe	Harry Merten	Edelgard Müller
Margarethe Mycer	Gerhard Niederhagen	Josef Pautsch
Karla Pietsch	Bernhard Ponge	Horstmar Ries
Marlo Sahler	Hans-Uwe Schulz	Alwin Sluga
Uwe Heinrich Sündermann	Hartmut Übel	Horst Rudolf Überschär

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 2018 schließt die Gewinn- und Verlustrechnung mit einem Jahresüberschuss von 765.321,95 € ab, der sich im Vergleich zum Vorjahr um 212.199,75 € erhöht hat. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen insgesamt um rd. 96 T€. Den Sollmieten von rd. 4.505 T€ (+ rd. 62 T€) stehen Erlösschmälerungen von rd. 85 T€ (rd. - 14 T€) gegenüber. Die Umlagenerlöse erhöhten sich – auch unter Berücksichtigung der Ausfälle wegen Leerstands – um rd. 13 T€. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 262 T€. Ausschlaggebend hierfür waren geringere Instandhaltungsaufwendungen. Die Abschreibungen auf Sachanlagen wurden grundsätzlich planmäßig vorgenommen. In der Position: „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ist ein Betrag von rd. 27 T€ enthalten, der bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen errechnet wurde und hier zu erfassen war. Die Zinsaufwendungen für langfristige Darlehen verringerten sich aufgrund der planmäßigen Zinsdegression um rd. 32 T€. In den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind die Kosten für den Abriss der Häuser Am Langenkamp 20–26 mit rd. 131 T€ enthalten.

Die Ertragslage kann weiterhin als gesichert angesehen werden.

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2018 stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Finanzlage				
		31.12.2018		Vorjahr
	T€	T€	T€	T€
Langfristiger Bereich				
Vermögenswerte		36.022,1		36.741,5
Finanzierungsmittel				
Fremdkapital	19.953,0		20.804,6	
Rückstellungen und Verbindlichkeiten	878,0		761,6	
Eigenkapital	16.520,3	37.351,3	15.887,6	37.453,8
Unterdeckung / Überdeckung		1.329,2		712,3
Kurzfristiger Bereich				
Finanzierungsmittelbestand (Flüssige Mittel)		2.239,8		2.042,2
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte		1.372,9		1.335,7
		3.612,7		3.377,9
Eigenkapital		260,5		142,1
Rückstellungen		50,1		432,7
Verbindlichkeiten		1.972,9		2.090,8
Stichtagsliquidität		1.329,2		712,3

Cashflow				
		31.12.2018		Vorjahr
		T€		T€
Jahresüberschuss				
Abschreibungen auf Gegenstände AV		949,7		911,8
Zu- / Abnahme der langfristigen Rückstellungen		121,1		108,0
Aktivierete Eigenleistungen		0,0		-10,0
Cashflow		1.836,1		1.562,9

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. 16.520 T€. Das entspricht einer Quote von 41,68 % des Gesamtkapitals (im Vorjahr: 39,60 %).

Das langfristige Fremdkapital hat sich aufgrund der planmäßigen Tilgungen (rd. 851 T€) im Geschäftsjahr auf rd. 19.953 T€ verringert. Der Anteil des langfristigen Fremdkapitals an der Bilanzsumme beträgt 50,34 % (im Vorjahr: 51,86 %).

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. Gekündigte Wohnungen konnten selten ohne Leerstandzeiten 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 2019 schließt mit einem Überschuss von rd. 413 T€. Die Aufwendungen für die Instandhaltung und Modernisierung der genossenschaftseigenen Häuser und Wohnungen wurden mit insgesamt rd. 1.800 T€ kalkuliert.

Hiervon abgedeckt werden sowohl die Kosten für die laufende Instandhaltung als auch die Ausgaben für die Modernisierung einzelner Wohnungen und die Aufwendungen für das Fenstererneuerungsprogramm und die Erneuerung von Dächern an diversen Häusern.

Die Genossenschaft wird auch 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 2018

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 177.283,68 € wie folgt zu verteilen:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben von 1.814.592,00 € 72.583,68 €

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, allen Mitgliedern, mit am 1. Januar 2019 bestehender Mitgliedschaft und Guthaben auf dem Mitgliedskonto, zuzüglich zur vorgenannten 4 %-igen Dividende, ein einmaliges Jubiläumsgeld von 100,00 EUR auszuzahlen. 104.700,00 €

Haan, 20. Mai 2019

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 2018 in der vorgelegten Form zu genehmigen, dem Gewinnverteilungsvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2018 zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 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, 22. Mai 2019



Ferdinand Städtler
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Jahresabschluss **2018**

- I. **Bilanz zum 31. Dezember 2018**

- II. **Gewinn – und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018**

- III. **Anhang zum Jahresabschluss 2018**

I. Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktivseite

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	35.445.602,33		36.215.870,63
Grundstücke ohne Bauten	441.722,30		409.000,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	80.733,07		67.431,29
Anlagen im Bau	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	54.047,11	36.022.104,81	49.167,30
Anlagevermögen insgesamt		36.022.104,81	36.741.469,22
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.320.653,64	1.291.405,05
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	3.549,22		15.678,49
Sonstige Vermögensgegenstände	48.434,20	51.983,42	28.345,74
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.239.837,30	2.042.253,38
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		272,44	272,44
SUMME AKTIVA		39.634.851,61	40.119.424,32

		Passivseite	
		Geschäftsjahr	Vorjahr
		€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	83.200,00		71.200,00
der verbleibenden Mitglieder	1.860.922,56		1.816.192,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.944.122,56	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	8.677,44 €		(7.008,00)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.715.000,00		1.638.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:	77.000,00 €		(56.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	8.092.728,29		7.581.690,02
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:	511.038,27 €		(426.272,06)
Andere Ergebnisrücklagen	4.851.718,58	14.659.446,87	4.851.718,58
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	765.321,95		553.122,20
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	588.038,27	177.283,68	482.272,06
Eigenkapital insgesamt		16.780.853,11	16.029.650,74
Rückstellungen			
Rückstellung für Pensionen	847.605,00		726.483,00
Sonstige Rückstellungen	50.042,18	897.647,18	432.742,34
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.118.544,13		14.761.643,84
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.834.480,76		6.042.962,37
Erhaltene Anzahlungen	1.580.930,62		1.520.112,52
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.994,74		26.026,92
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	325.338,53		525.417,12
Sonstige Verbindlichkeiten	69.062,54	21.956.351,32	54.385,47
davon aus Steuern:	6.467,01 €		(922,78)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	4.935,80 €		(2.879,06)
SUMME PASSIVA		39.634.851,61	40.119.424,32

II. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.727.539,58		5.623.837,39
b) aus Betreuungstätigkeit	63.025,20	5.790.564,78	63.025,20
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		29.248,59	16.207,04
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	10.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		68.152,60	50.390,65
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		2.573.010,12	2.835.339,55
Rohergebnis		3.314.955,85	2.928.120,73
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	383.774,64		397.865,65
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung	168.113,90	551.888,54	161.642,22
davon für die Altersversorgung: 95.377,03 €			(84.030,92)
Abschreibungen auf Sachanlagen		949.654,17	911.753,87
Sonstige betriebliche Aufwendungen		314.609,18	146.957,38
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11,64	1.860,53
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		579.892,74	610.272,79
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 26.735,00 €			(24.803,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		918.922,86	701.489,35
Sonstige Steuern		153.600,91	148.367,15
Jahresüberschuss		765.321,95	553.122,20
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-588.038,27	-482.272,06
Bilanzgewinn		177.283,68	70.850,14

III. Anhang des Jahresabschlusses 2018 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 2018 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 in der Fassung vom Januar 2017. Die Erstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2018 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 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. 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 entsprechend einer Nutzungsdauer von vier bzw. fünf Jahren mit 20 bzw. 25 % abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 250,00 € (netto) wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter von 250,01 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 3,21 % 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 folgenden Seite dargestellt.

Die Zugänge im Geschäftsjahr betreffen bei den Grundstücken mit Wohnbauten die noch zu aktivierenden Kosten für den Neubau Nordstraße 1 und 3, bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung die Anschaffung neuen Mobiliars in der Geschäftsstelle und bei den Bauvorbereitungskosten anteilige Nebenkosten beim Abriss der Häuser Am Langenkamp 20–26. Die Abrisskosten sind unter den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ auszuweisen.

Abgänge im Geschäftsjahr sind bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung vermerkt, sowie bei den Grundstücken mit Wohnbauten. Hier wurden die ehemaligen Anschaffungs-/Herstellungskosten der Abrisshäuser Am Langenkamp 20–26 berücksichtigt.

Umgebucht wurde der anteilige Grundstückswert für die ehemaligen Häuser Am Langenkamp 20–26. Der Ausweis erfolgt unter der Position „Grundstücke ohne Bauten“.

Als Abgang bei den Kumulierten Abschreibungen wird der Anteil erfasst, der auf die ehemaligen Objekte Am Langenkamp 20–26 entfällt.

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 31.12.18	Abschreibungen im Geschäftsjahr
	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	16.577,81	0,00	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	0,00	16.577,81	0,00	0,00
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	57.758.910,59	181.121,60	405.086,50	-32.722,30	405.086,50	22.056.621,06	35.445.602,33	918.667,60
Grundstücke ohne Bauten	409.050,06	0,00	0,00	32.722,30	0,00	50,06	441.722,30	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	143.453,80	44.288,35	713,09	0,00	0,00	106.295,99	80.733,07	30.986,57
Bauvorbereitungskosten	49.167,30	4.879,81	0,00	0,00	0,00	0,00	54.047,11	0,00
Summe Sachanlagen	58.360.581,75	230.289,76	405.799,59	0,00	405.086,50	22.162.967,11	36.022.104,81	949.654,17
Summe Anlagevermögen	58.377.159,56	230.289,76	405.799,59	0,00	405.086,50	22.179.544,92	36.022.104,81	949.654,17

Unter der Position Unfertige Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 1.320.653,64 € 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	3.549,22	0,00	15.678,49	111,66
Sonstige Vermögensgegenstände	48.434,20	0,00	28.345,74	0,00
	51.983,42	0,00	44.024,23	111,66

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

Sonstige Rückstellungen wurden für unterlassene Instandhaltungsaufwendungen (12,6 T€), Prüfungskosten (17 T€), Kosten der Mitgliederversammlung und Veröffentlichung (6,0 T€) und für Verwaltungsaufwendungen (14,5 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	14.118.544,13	678.342,84	13.440.201,29	2.900.129,32	10.540.071,97	14.118.544,13	GPR *
	<i>14.761.643,84</i>	<i>643.096,78</i>	<i>14.118.547,06</i>	<i>2.824.234,08</i>	<i>11.294.312,98</i>	<i>14.761.643,84</i>	GPR *
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.834.480,76	215.253,36	5.619.227,40	860.167,63	4.759.059,77	5.834.480,76	GPR *
	<i>6.042.962,37</i>	<i>208.481,61</i>	<i>5.834.480,76</i>	<i>851.793,27</i>	<i>4.982.687,49</i>	<i>6.042.962,37</i>	GPR *
Erhaltene Anzahlungen	1.580.930,62	1.580.930,62	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<i>1.520.112,52</i>	<i>1.520.112,52</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.994,74	27.994,74	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<i>26.026,92</i>	<i>26.026,92</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	325.338,53	289.408,52	36.130,01	36.130,01	0,00	0,00	
	<i>525.417,12</i>	<i>485.435,09</i>	<i>39.982,03</i>	<i>39.982,03</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Sonstige Verbindlichkeiten	69.062,54	30.261,91	38.800,63	1.442,09	37.358,54	0,00	
	<i>54.385,47</i>	<i>19.315,75</i>	<i>35.069,72</i>	<i>869,72</i>	<i>34.200,00</i>	<i>0,00</i>	
	21.956.351,32	2.822.191,99	19.134.359,33	3.797.869,05	15.336.490,28	19.953.024,89	
	<i>22.930.548,24</i>	<i>2.902.468,67</i>	<i>20.028.079,57</i>	<i>3.716.879,10</i>	<i>16.311.200,47</i>	<i>20.804.606,21</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 2,32 %. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittssatz beträgt 121.580,00 €.

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 Gruiten (AWG) ausgewiesen.

Die Position *Zinsen und ähnliche Aufwendungen* beinhaltet den Betrag von 26.735,00 € für die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen.

Die Position *Abschreibungen auf Sachanlagen* enthält planmäßige Abschreibungen auf Gebäudekosten (rd. 919 T€) und Abschreibungen auf neu angeschaffte Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung (rd. 31 T€).

In den *Sonstigen betrieblichen Aufwendungen* ist der Betrag von rd. 131 T€ für den Abriss der Häuser Am Langenkamp 20–26 enthalten.

D. Sonstige Angaben

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

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

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

3. Mitgliederbewegung

	<u>Mitglieder</u>	<u>Anteile</u>
Stand am 01.01.2018	1.050	2.279
Zugang	72	183
Abgang	63	125
Stand am 31.12.2018	1.059	2.337

Im Berichtsjahr erhöhte sich das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder um 44.730,56 €.

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
Jürgen Nieswand bis 19.06.2018
Johann Saam
Willi Spies
Ulrike Vossieg
Ute Schlagmann ab 19.06.2018

8. Gewinnverteilung

Bei Aufstellung des Jahresabschlusses 2018 wurden vom Jahresüberschuss in Höhe von 765.321,95 € gemäß § 40 Absatz 1 und 2 der Satzung 77.000,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Darüber hinaus wurden gemäß § 40 Absatz 3 der Satzung im Rahmen von Vorwegzuweisungen 511.038,27 € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, aus dem sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 177.283,68 € eine Dividende von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben vom 01.01.2018 auszuzahlen. Zusätzlich zu der satzungsgemäßen Dividende soll im Jubiläumsjahr 2019 jedes Mitglied, das am 01.01.2018 eingetragen war und seine Geschäftsanteile voll eingezahlt hat, eine Sonderzahlung von 100,00 € erhalten.

Dividende vom dividendenberechtigten Guthaben am 01.01.2018

4 % von 1.814.592,00 € 72.583,68 €

Sonderzahlung Jubiläumsgeld 104.700,00 €

Haan, 20. Mai 2019

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 oder 0160 / 97266923
Heizungsausfall	Fa. Klute	02129 / 1202
Stromausfall	Fa. Lax	02129 / 52 170 oder 0172 / 27 90 474
Schlüsseldienst	Thomas Struck	0172 / 950 3002