

Geschäftsbericht **2019**

100 Jahre Bauverein

Inhaltsverzeichnis

Vorstandsnachfolge	Seite 4
Geschäftsbericht und Jahresabschluss 2019	Seite 5–24
Verwaltungsorgane	Seite 6
Die Genossenschaft in Zahlen	Seite 7
Bericht des Vorstandes	Seite 9–13
Bericht des Aufsichtsrates	Seite 14
Jahresabschluss 2019	
• Gliederung Jahresabschluss	Seite 15
• Bilanz	Seite 16–17
• Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 18
• Anhang	Seite 19–24
Nachlese zum Jubiläum: 100 Jahre Bauverein	Seite 25–27
Notrufnummern	auf der Rückseite

Vorstandsnachfolge



Uwe Schmidt



Dennis Böttcher



Bernhard Heck

Liebe Mitglieder,

nun ist die Zeit des Abschieds gekommen. Nach fast genau 34 Jahren endet am 30. Juni 2020 meine Tätigkeit für unsere Genossenschaft. In den letzten 20 Jahren durfte ich als Vorstand die Entwicklung der Genossenschaft mitgestalten und beeinflussen und kann abschließend auf eine schöne und ereignisreiche, für mich persönlich auch eine erfolgreiche Zeit in unserer Gartenstadt zurückblicken.

Ich bedanke mich bei Ihnen, liebe Mitglieder, ganz herzlich für Ihr langjähriges Vertrauen in meine Person und wünsche mir, dass Sie meinen Nachfolger, Herrn Dennis Böttcher, genauso freundlich aufnehmen, wie Sie es seinerzeit mit mir gehalten haben.

Nun freue ich mich auf den Ruhestand, den ich gemeinsam mit meiner Frau Heike und unseren Kindern und Enkeln noch lange genießen möchte.

Ihr

Uwe Schmidt

Liebe Mitglieder,

einige von Ihnen konnte ich erfreulicherweise bereits persönlich kennenlernen. Und auch auf diesem Wege stelle ich mich gerne kurz bei Ihnen vor.

Als ausgebildeter Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit anschließend abgeschlossenem Wirtschaftsstudium habe ich inzwischen 20 Jahre Berufserfahrung in verschiedenen Funktionen der Wohnungswirtschaft gesammelt, die ich zukünftig gerne für den Bauverein Haan einsetze.

Dank der vielen Investitionen in den Wohnungsbestand durch Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen verfügt unsere Genossenschaft über attraktive Wohnungen in besten Lagen und steht dabei wirtschaftlich auf einem stabilen Fundament.

Das soll mit Ihrer Unterstützung auch in Zukunft so sein. Gemeinsam mit dem Team des Bauvereins werden mein Vorstandskollege Bernhard Heck und ich alles daran setzen, um gutes und verlässliches Wohnen für unsere Mitglieder weiterhin sicherzustellen.

Ihr

Dennis Böttcher

Bauverein Haan eG
Nordstraße 1
42871 Haan

Geschäftsbericht und Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr 2019

Verwaltungsorgane

Aufsichtsrat:	Ferdinand Städtler	Vorsitzender
	Joachim Wagner	stellv. Vorsitzender bis 25.06.2019
	Willi Spies	stellv. Vorsitzender
	Hans Saam	
	Ulrike Vossieg	Schriftführerin
	Ute Schlagmann	stellv. Schriftführerin
	Tülin Celik	ab 25.06.2019
Vorstand:	Uwe Schmidt	hauptamtlich bis 30.06.2020
	Dennis Böttcher	hauptamtlich ab 01.01.2020
	Bernhard Heck	nebenamtlich

Nachruf

Am 10. Februar 2020 verstarb unser langjähriges Mitglied des Aufsichtsrats Herr Manfred Rehbach.

Herr Rehbach wurde am 14. März 1964 in den Aufsichtsrat gewählt und unterstützte unsere Genossenschaft bis zu seinem Ausscheiden am 21. Juni 2016 mit seinem Fachwissen und seiner sozialen Kompetenz.

Wir werden Herrn Rehbach ein ehrendes Andenken bewahren.

Die Genossenschaft - Bauverein Haan eG - in Zahlen

Bestandsentwicklung		2019	2018	2017	2016	2015
Wohnhäuser	Anzahl	164	164	168	166	166
Wohnungen	Anzahl	916	916	932	915	914
Gewerbliche Objekte	Anzahl	5	5	5	3	3
Garagen / Stellplätze	Anzahl	499	499	463	463	463
Bewirtschaftete Flächen						
- Wohnfläche	m ²	58.528	58.528	59.333	58.126	58.126
- Gewerbefläche	m ²	891	891	891	279	279

Mitgliederentwicklung		2019	2018	2017	2016	2015
Mitglieder	Anzahl	1.066	1.059	1.050	1.028	1.024
Anteile	Anzahl	2.372	2.337	2.279	2.225	2.193
Haftsumme	T€	1.898	1.870	1.823	1.780	1.754
Geschäftsguthaben	T€	1.970	1.944	1.887	1.857	1.844

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage		2019	2018	2017	2016	2015
Umsatzerlöse / Hausbewirtschaftung	T€	5.760	5.728	5.623	5.464	5.340
Umsatzerlöse / Betreuungstätigkeit	T€	63	63	63	63	63
Sollmieten	T€	4.485	4.505	4.443	4.298	4.251
Durchschnittsmiete	€ / m ²	6,23	6,20	6,14	6,04	5,98
Instandhaltungskosten	T€	2.086	1.317	1.626	1.417	1.653
Instandhaltungskosten	€ / m ²	35,64	22,50	27,41	24,26	28,40
Jahresüberschuss	T€	92	765	553	558	446
Bilanzgewinn	T€	82	177	71	69	69
Sachanlagevermögen	T€	35.401	36.022	36.741	35.375	34.194
Investitionen Sachanlagevermögen	T€	344	181	2.282	2.178	2.137
Eigenkapital - gesamt	T€	16.722	16.781	16.030	15.516	15.013
Eigenkapital - langfristig	T€	16.561	16.520	15.888	15.362	14.850
Eigenkapital - kurzfristig	T€	161	261	142	154	163
Eigenkapitalquote - langfristig	%	42,50	41,68	39,60	38,51	37,10
Langfristiges Fremdkapital	T€	19.059	19.953	20.805	21.624	22.467
Fremdkapitalquote	%	48,90	50,34	51,86	54,20	56,14
Bilanzsumme	T€	38.973	39.635	40.119	39.893	40.023

Wohnungsbewirtschaftung

Am Ende des Geschäftsjahres 2019 bewirtschaftete die Genossenschaft unverändert einen Bestand von 916 Mietwohnungen in 164 Häusern mit rund 58.528 m² Wohn- und Nutzfläche, 160 Garagenstellplätze, davon 108 in Tiefgaragen, sowie fünf gewerbliche Einheiten, davon drei eigengenutzte.

Bei Wohnungskündigungen wurde generell geprüft, ob und in welchem Umfang Modernisierungsmaßnahmen notwendig waren. Dies traf in unterschiedlichem Umfang für 18 Wohnungen zu. Nach Modernisierung wurden die Mieten der betroffenen Wohnungen neu festgesetzt. Darüber hinaus wurde auf Antrag von 10 Mitgliedern in deren Wohnungen das Bad gegen eine entsprechende Mietanpassung umgebaut.

Die umlagefähigen Betriebskosten lagen für das Jahr 2019 bei durchschnittlich 1,40 € (Vorjahr 1,39 €) je m² Wohnfläche und Monat. Soweit Heizkosten von der Genossenschaft abgerechnet werden, betragen diese durchschnittlich 0,53 € (Vorjahr 0,46 €)/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 rund 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 oder die Modernisierung freierwerdender 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.

Objektmodernisierungen

Das Fenstermodernisierungsprogramm wurde im Jahr 2019 fortgeführt.

In unseren Häusern im „Diekerhofviertel“ (Dieker Straße 15 bis 19, Diekerhofstraße 1 bis 11, 2 bis 14 und Diekermühlenstraße 15, 17 und 31) wurden die Fenster erneuert. Damit ist das Fensterprogramm vorerst abgeschlossen.

Darüber hinaus wurden die Dächer an den Häusern Adlerstraße 2 bis 4 und Drosselweg 1 bis 7 erneuert, die Speicherböden wärmegeklämt und brandschutztechnische Erweiterungen im Bereich der Speicher durchgeführt.



Adlerstraße 2 und 4

Einzelmodernisierungen

Umfangreiche Modernisierungen fanden in 18 der von Mieterwechseln betroffenen Wohnungen statt. 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 10 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 bzw. Wohnungen rund 2.086 T€ (Vorjahr 1.317 T€) aufgewendet, das sind 35,64 € je m² Wohnfläche (Vorjahr 22,50 €).

Die Erhöhung dieser Kosten im Vergleich zum Vorjahr wurde insbesondere durch die um 20 Einheiten höhere Anzahl der zu modernisierenden Wohnungen beeinflusst.

Neubau

Neubebauung des Grundstücks Am Langenkamp 20–26

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan musste umfassend angepasst werden, weshalb sich die Umsetzung in geltendes Baurecht verzögert hat. Im zweiten Halbjahr 2020 soll den Ratsausschüssen der entsprechende Entwurf vorliegen.

Mitgliederverwaltung

Am Bilanzstichtag hatte die Genossenschaft 1.066 Mitglieder. Im Berichtsjahr sind 66 Mitglieder neu beigetreten und 59 Mitglieder ausgeschieden, hiervon 17 durch Tod.

Für das Geschäftsjahr 2019 wurde uns der Tod der nachstehend aufgeführten Mitglieder mitgeteilt:

Irmgard Blank	Karin Hoeffler	Inge Meis
Herbert Bute	Ines Yvonne Homann	Josef Rath
Franz Josef Degen	Gerhard Heinrich Kaemper	Elli Rick
Karl Döhring	Klaus Knebel	Christa Elfriede Schiborr
Gerhard Glaß	Doris Kummer	Gerd Uhr
Edith Haber	Dieter Linnartz	

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 vier Mitarbeiterinnen in Teilzeit tätig. Der Mitarbeiter des Regiebetriebs ist seit Mitte des Jahres in Teilzeit für uns tätig.

Ertragslage

Die Ertragslage unserer Genossenschaft wird wie in den Vorjahren auch überwiegend durch die Bewirtschaftung des Haus- und Wohnungsbestandes beeinflusst.

Für das Geschäftsjahr 2019 schließt die Gewinn- und Verlustrechnung mit einem Jahresüberschuss von 92.366,08 € ab, der sich im Vergleich zum Vorjahr um 672.955,87 € verringert hat. Ausschlaggebend für die Verringerung waren höhere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung aufgrund der verstärkten Modernisierungstätigkeit (+ 868 T€).

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen insgesamt um rund 32 T€.

Die Sollmieten verringerten sich aufgrund des letztjährigen Abrisses der Häuser „Am Langenkamp 20 bis 26“ von rund 4.505 T€ um rund 20 T€ auf rund 4.485 T€. Den Sollmieten stehen Erlösschmälerungen von rund 60 T€ gegenüber, das sind rund 25 T€ weniger als im Vorjahr.

Die Umlagenerlöse erhöhten sich – unter Berücksichtigung der Ausfälle wegen Leerstands - um rund 26 T€.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen wurden grundsätzlich planmäßig vorgenommen.

In der Position: „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ist ein Betrag von rund 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 rund 41 T€.

In den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind die Kosten für die Implementierung einer neuen Anwendersoftware für die Verwaltung unseres Haus- und Grundbesitzes enthalten. Von den angefallenen Gesamtkosten von rund 100 T€ wurden rund 45 T€ unter der Position „Immaterielle Vermögensgegenstände“ aktiviert. Diese Kosten werden über einen Zeitraum von fünf Jahren linear abgeschrieben.

Die Ertragslage kann trotz der Verringerung des Jahresüberschusses im Vergleich zum Vorjahr als gesichert angesehen werden.

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2019 stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Finanzlage				
		31.12.2019		Vorjahr
	T€	T€		T€
Langfristiger Bereich				
Vermögenswerte		35.401,0		36.022,1
Finanzierungsmittel				
Fremdkapital	19.059,4		19.953,0	
Rückstellungen und Verbindlichkeiten	928,4		878,0	
Eigenkapital	16.560,7	36.548,5	16.520,3	37.351,3
Unterdeckung / Überdeckung		1.147,5		1.329,2
Kurzfristiger Bereich				
Finanzierungsmittelbestand (Flüssige Mittel)		2.094,5		2.239,8
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte		1.477,3		1.372,9
		3.571,8		3.612,7
Eigenkapital		161,3		260,5
Rückstellungen		151,4		50,1
Verbindlichkeiten		2.111,6		1.972,9
Stichtagsliquidität		1.147,5		1.329,2

Cashflow				
		31.12.2019		Vorjahr
		T€		T€
Jahresüberschuss				
Abschreibungen auf Gegenstände AV		965,1		949,7
Zu- / Abnahme der langfristigen Rückstellungen		80,7		121,1
Aktivierete Eigenleistungen		0,0		0,0
Cashflow		1.138,2		1.836,1

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 rund 16.561 T€. Das entspricht einer Quote von 42,50 % des Gesamtkapitals (Vorjahr 41,68 %).

Das langfristige Fremdkapital hat sich aufgrund der planmäßigen Tilgungen (rund 894 T€) im Geschäftsjahr auf rund 19.059 T€ verringert. Der Anteil des langfristigen Fremdkapitals an der Bilanzsumme beträgt 48,90 % (Vorjahr: 50,34 %).

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. Notwendige Modernisierungen und Instandhaltungen gekündigter Wohnungen führten zu Leerstandszeiten und damit zu Erlösschmälerungen. Bestandsgefährdend sind diese Risiken jedoch nicht.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) auch in Deutschland ausgebreitet. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Ausblick

Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Überschuss von rund 403 T€. Die Aufwendungen für die Instandhaltung und Modernisierung der genossenschaftseigenen Häuser und Wohnungen wurden mit insgesamt rund 1.750 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 die Fassadenarbeiten unserer Häuser in Haan-Gruiten.

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 2019

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 81.536,90 € wie folgt zu verteilen:

1. Dividende vom dividendenberechtigten Guthaben am 01.01.2019
4 % Dividende auf Geschäftsguthaben von 1.860.922,56 € 74.436,90 €
2. Sonderzahlung Jubiläumsgeld für Mitglieder, die in der Zeit vom 01.01. bis 31.12.2018
eingetragen wurden und ihre Geschäftsanteile voll eingezahlt haben 7.100,00 €

Haan, 7. Mai 2020

Vorstand

Dennis Böttcher

Bernhard Heck

Uwe Schmidt

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.

Abweichend von § 48 Abs. 1 Satz 1 des Genossenschaftsgesetzes hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 19. Mai 2020 den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 festgestellt. Grundlage hierfür ist das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, dem Gewinnverteilungsvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2019 zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 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.

An dieser Stelle nutzt der Aufsichtsrat auch die Gelegenheit, dem ausscheidenden Vorstandsmitglied Herrn Uwe Schmidt für sein 34-jähriges Engagement in unserer Genossenschaft seinen ganz besonderen Dank auszusprechen. Insbesondere in seiner 20-jährigen Wirkungszeit im Vorstand hat Herr Schmidt umfangreiche Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen maßgeblich mitgestaltet und damit zu einer erheblichen Verbesserung der Wohnqualität für unsere Mitglieder beigetragen. Wir wünschen Herrn Schmidt und seiner Familie für den Ruhestand Gesundheit und alles Gute.

Als neuen hauptamtlichen Vorstand konnten wir Herrn Dipl.-Kfm. (FH) Dennis Böttcher gewinnen, der die Aufgabe bereits Anfang 2020 übernehmen konnte. Bis zur Pensionierung von Herrn Schmidt konnte Herr Böttcher mit diesem ein halbes Jahr zusammenarbeiten. Damit war ein guter und reibungsloser Übergang gewährleistet.

Haan, 22. Mai 2020



Ferdinand Städtler
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Jahresabschluss **2019**

- I. **Bilanz zum 31. Dezember 2019**

- II. **Gewinn – und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019**

- III. **Anhang zum Jahresabschluss 2019**

I. Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktivseite

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		42.105,00	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	34.621.889,33		35.445.602,33
Grundstücke ohne Bauten	608.689,67		441.722,30
Betriebs- und Geschäftsausstattung	71.485,00		80.733,07
Bauvorbereitungskosten	56.796,01	35.358.860,01	54.047,11
Anlagevermögen insgesamt		35.400.965,01	36.022.104,81
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.368.357,99	1.320.653,64
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	12.990,16		3.549,22
Sonstige Vermögensgegenstände	95.610,60	108.600,76	48.434,20
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.094.551,23	2.239.837,30
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		272,44	272,44
SUMME AKTIVA		38.972.747,43	39.634.851,61

		Passivseite		
		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		78.150,00		83.200,00
der verbleibenden Mitglieder		1.890.401,15		1.860.922,56
aus gekündigten Geschäftsanteilen		1.600,00	1.970.151,15	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	8.248,85 €			(8.677,44)
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		1.725.000,00		1.715.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:	10.000,00 €			(77.000,00)
Bauerneuerungsrücklage		8.093.557,47		8.092.728,29
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:	829,18 €			(511.038,27)
Andere Ergebnisrücklagen		4.851.718,58	14.670.276,05	4.851.718,58
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss		92.366,08		765.321,95
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen		10.829,18	81.536,90	588.038,27
Eigenkapital insgesamt			16.721.964,10	16.780.853,11
Rückstellungen				
Rückstellung für Pensionen		928.343,00		847.605,00
Sonstige Rückstellungen		151.371,16	1.079.714,16	50.042,18
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		13.440.194,17		14.118.544,13
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		5.619.227,40		5.834.480,76
Erhaltene Anzahlungen		1.669.694,12		1.580.930,62
Verbindlichkeiten aus Vermietung		32.727,90		27.994,74
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		364.994,56		325.338,53
Sonstige Verbindlichkeiten		44.231,02	21.171.069,17	69.062,54
davon aus Steuern:	1.816,45 €			(6.467,01)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00 €			(4.935,80)
SUMME PASSIVA			38.972.747,43	39.634.851,61

II. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.760.130,54		5.727.539,58
b) aus Betreuungstätigkeit	63.025,20	5.823.155,74	63.025,20
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		47.704,35	29.248,59
Sonstige betriebliche Erträge		60.048,85	68.152,60
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		3.364.390,73	2.573.010,12
Rohergebnis		2.566.518,21	3.314.955,85
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	414.206,42		383.774,64
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung	150.011,24	564.217,66	168.113,90
davon für die Altersversorgung: 55.219,61 €			(95.377,03)
Abschreibungen auf Sachanlagen		965.127,66	949.654,17
Sonstige betriebliche Aufwendungen		253.407,21	314.609,18
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11,64	11,64
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		538.366,03	579.892,74
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 27.208,00 €			(26.735,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		245.411,29	918.922,86
Sonstige Steuern		153.045,21	153.600,91
Jahresüberschuss		92.366,08	765.321,95
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		-10.829,18	-588.038,27
Bilanzgewinn		81.536,90	177.283,68

III. Anhang des Jahresabschlusses 2019 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 2019 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 31.12.2019 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.

Unter der Position „Immaterielle Vermögensgegenstände“ werden die Kosten der Implementierung einer neuen Anwendersoftware ausgewiesen. Die Abschreibungsdauer beträgt fünf Jahre. Im Berichtsjahr wurde die Abschreibung anteilig für den Zeitraum ab der Inbetriebnahme (16.08.2019) berechnet.

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 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 Zugang bei den „Immateriellen Vermögensgegenständen“ werden die Implementierungskosten einer neuen Anwendersoftware ausgewiesen. Die Umstellung wurde erforderlich, weil die bisherige Software nicht mehr unterstützt wird.

Die Zugänge bei den „Grundstücken mit Wohnbauten“ betreffen überwiegend Kosten für Objektmodernisierungen, insbesondere die für Dämmung der obersten Geschossdecken in den Häusern Adlerstr. 2 bis 4 und Drosselweg 1 bis 7.

Als Zugang bei den „Grundstücken ohne Bauten“ werden die Kosten für ein städtisches Grundstück ausgewiesen, das für das geplante Neubauprojekt „Am Langenkamp“ angekauft wurde.

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

Beim Zugang bei den „Bauvorbereitungskosten“ handelt es sich um anteiliges Architektenhonorar 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 31.12.19	Abschreibungen im Geschäftsjahr
	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	16.577,81	45.519,36	0,00	0,00	0,00	19.992,17	42.105,00	3.414,36
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	16.577,81	45.519,36	0,00	0,00	0,00	19.992,17	42.105,00	3.414,36
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	57.502.223,39	100.205,45	0,00	0,00	0,00	22.980.539,51	34.621.889,33	923.918,45
Grundstücke ohne Bauten	441.722,30	166.967,37	0,00	0,00	0,00	0,00	608.689,67	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	187.029,06	28.548,31	9.461,66	0,00	0,00	134.630,71	71.485,00	37.794,85
Bauvorbereitungskosten	54.047,11	2.748,90	0,00	0,00	0,00	0,00	56.796,01	0,00
Summe Sachanlagen	58.185.021,86	298.470,03	9.461,66	0,00	0,00	23.115.170,22	35.358.860,01	961.713,30
Summe Anlagevermögen	58.201.599,67	343.989,39	9.461,66	0,00	0,00	23.135.162,39	35.400.965,01	965.127,66

Unter der Position „Unfertige Leistungen“ werden noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 1.368.357,99 € 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	12.990,16	1.627,92	3.549,22	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	95.610,60	0,00	48.434,20	0,00
	108.600,76	1.627,92	51.983,42	0,00

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

„Sonstige Rückstellungen“ wurden für unterlassene Instandhaltungsaufwendungen (104,6 T€), Prüfungskosten (20 T€), Kosten für Steuerberatung (4,8 €), Kosten der Mitgliederversammlung und Veröffentlichung (4,2 T€) und für Verwaltungsaufwendungen (17,8 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	13.440.194,17	4.384.943,08	9.055.251,09	2.708.298,57	6.346.952,52	13.440.194,17	GPR *
	<i>14.118.544,13</i>	<i>678.342,84</i>	<i>13.440.201,29</i>	<i>2.900.129,32</i>	<i>10.540.071,97</i>	<i>14.118.544,13</i>	GPR *
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.619.227,40	210.166,05	5.409.061,35	880.902,01	4.528.159,34	5.619.227,40	GPR *
	<i>5.834.480,76</i>	<i>215.253,36</i>	<i>5.619.227,40</i>	<i>860.167,63</i>	<i>4.759.059,77</i>	<i>5.834.480,76</i>	GPR *
Erhaltene Anzahlungen	1.669.694,12	1.669.694,12	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<i>1.580.930,62</i>	<i>1.580.930,62</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.727,90	32.727,90	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<i>27.994,74</i>	<i>27.994,74</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	364.994,56	328.686,20	36.308,36	36.308,36	0,00	0,00	
	<i>325.538,53</i>	<i>289.408,52</i>	<i>36.130,01</i>	<i>36.130,01</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Sonstige Verbindlichkeiten	44.231,02	44.231,02	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<i>69.062,54</i>	<i>30.261,91</i>	<i>38.800,63</i>	<i>1.442,09</i>	<i>37.358,54</i>	<i>0,00</i>	
	21.171.069,17	6.670.448,37	14.500.620,80	3.625.508,94	10.875.111,86	19.059.421,57	
	<i>21.956.551,32</i>	<i>2.822.191,99</i>	<i>19.134.359,33</i>	<i>3.797.869,05</i>	<i>15.336.490,28</i>	<i>19.953.024,89</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 1,97 %. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittssatz beträgt 104.946,00 €.

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 27.208,00 € für die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen.

Die Position „Abschreibungen auf Sachanlagen“ enthält planmäßige Abschreibungen auf Gebäudekosten (rund 924 T€), Abschreibungen auf neu angeschaffte Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung (rund 38 T€) und Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände (rund 3,4 T€).

In den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ ist ein Betrag von rund 55 T€ für die EDV-Umstellung enthalten. Im Vorjahr waren hier die Abrisskosten der Häuser „Am Langenkamp 20 bis 26“ mit rund 131 T€ ausgewiesen.

D. Sonstige Angaben

- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	2	4
Mitarbeiter im Regiebetrieb	0	1

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

- Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2019	1.059	2.337
Zugang	66	162
Abgang	59	127
Stand am 31.12.2019	1.066	2.372

Im Berichtsjahr erhöhte sich das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder um 29.478,59 €.

- Am Bilanzstichtag bestand eine Forderung an ein Mitglied des Vorstandes in Höhe von 1.400,97 €. Weitere Forderungen an Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat bestanden nicht.

5. Zuständiger Prüfungsverband: Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf
6. Mitglieder des Vorstandes: Uwe Schmidt hauptamtlich bis 30.06.2020
Dennis Böttcher hauptamtlich ab 01.01.2020
Bernhard Heck nebenamtlich
7. Mitglieder des Aufsichtsrates: Ferdinand Städtler Vorsitzender
Joachim Wagner stellv. Vorsitzender bis 25.06.2019
Willi Spies stellv. Vorsitzender
Hans Saam
Ulrike Vossieg Schriftführerin
Ute Schlagmann stellv. Schriftführerin
Tülin Celik ab 25.06.2019

8. Gewinnverteilung

Bei Aufstellung des Jahresabschlusses 2019 wurden vom Jahresüberschuss in Höhe von 92.366,08 € gemäß § 40 Absatz 1 und 2 der Satzung 10.000,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Darüber hinaus wurden gemäß § 40 Absatz 3 der Satzung im Rahmen von Vorwegzuweisungen 829,18 € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, aus dem sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 81.536,90 € eine Dividende von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben vom 01.01.2019 auszuzahlen.

Darüber hinaus soll abweichend von § 41 Abs. 3 der Satzung jedes Mitglied, das in der Zeit vom 01.01. bis 31.12.2018 eingetragen wurde und seine Geschäftsanteile voll eingezahlt hat, eine nachträgliche Sonderzahlung von 100,00 € aufgrund des 100-jährigen Jubiläums erhalten.

Beschlussvorlage zur Gewinnverteilung für die Mitgliederversammlung:

1. Dividende vom dividendenberechtigten Guthaben am 01.01.2019
4 % von 1.860.922,56 € 74.436,90 €
2. Sonderzahlung Jubiläumsgeld für Mitglieder, die in der Zeit vom
01.01. bis 31.12.2018 eingetragen wurden und ihre Geschäftsanteile
voll eingezahlt haben 7.100,00 €

Haan, 7. Mai 2020

Vorstand

Dennis Böttcher

Bernhard Heck

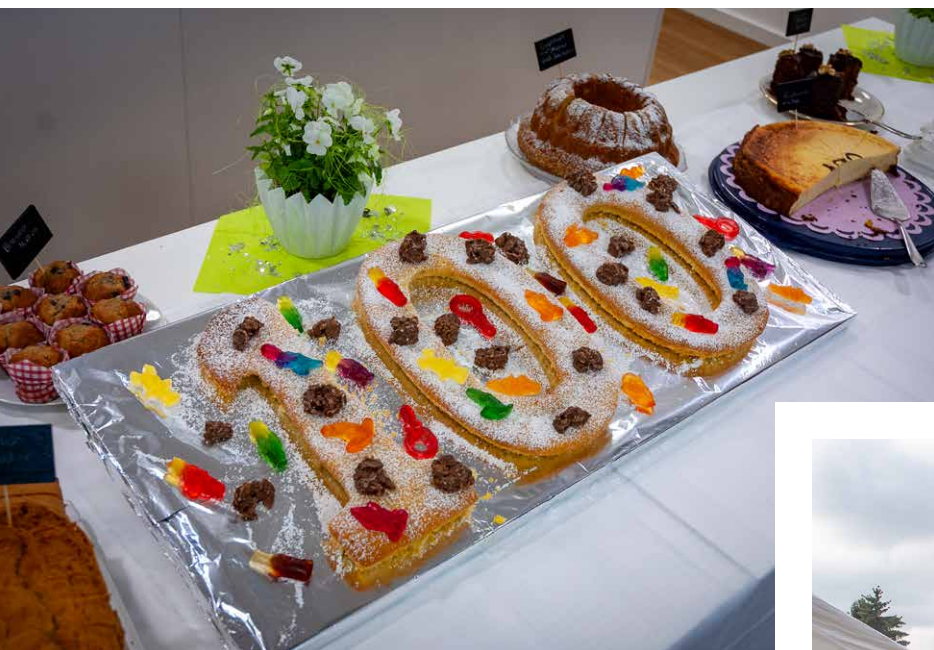
Uwe Schmidt

Nachlese zum Jubiläum

Am 5. Oktober 2019 haben wir unser 100-jähriges Jubiläum gefeiert – wir danken allen, die dabei waren und besonders unseren Mitgliedern und Mitarbeitern, die mit viel Organisationstalent und Unterstützung dazu beigetragen haben, diesen Tag zu einem Fest zu machen!

Zur Erinnerung einige Bilder unserer Feier auf den folgenden Seiten.





100 Jahre Bauverein



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