



Jahresabschluss und Geschäftsbericht **2021**



Das Bild auf der ersten Seite zeigt ein Kunstprojekt der Bewohner am Muschelkalkweg und Seilbahnweg, das in den Sommerferien gemeinsam unter Anleitung der Malerin Heike Lambertz aus Haan angefertigt wurde. Organisiert hat diese Gemeinschaftsaktion unser Quartiersmanagement. Die Menschenkette ist symbolisch für das friedliche Zusammenleben der vielen verschiedenen Bewohnerinnen und Bewohner in den Häusern der Genossenschaft zu verstehen.



Inhaltsverzeichnis

Ihr Team der Bauverein Haan eG	Seite 4
Verwaltungsorgane	Seite 5
Verstorbene Mitglieder	Seite 6
Bericht des Vorstands	Seite 7–25
Die Bauverein Haan eG in Zahlen	Seite 26
Bericht des Aufsichtsrats	Seite 27
Jahresabschluss 2021	
• Gliederung Jahresabschluss	Seite 29
• Bilanz	Seite 30–31
• Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 32
• Anhang	Seite 33–38
Notfallruffnummern	Seite 39

Bauverein Haan eG

Ihr Team der Bauverein Haan eG



von links nach rechts / von oben nach unten:

1 Isabel Tefke

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

2 Anja Wessel-Ellermann

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

3 Ute Ferse

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

4 Bernhard Heck

nebenamtlicher Vorstand

5 Dennis Böttcher

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

6 Sofia Burkard

soziale Quartiersarbeit
0 21 29 - 37 959 - 21
sofia.burkard@bauverein-haan.de

7 Andrea Massing

Quartiersmanagement
0 21 29 - 37 959 - 17
andrea.massing@bauverein-haan.de

8 Erkam Gük

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

9 Uwe Ferse

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

10 Inna Markina

Neubau und Modernisierung
0 21 29 - 37 959 - 25
inna.markina@bauverein-haan.de

11 Johanna Schäfer

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

12 Florian Dedert

Ausbildung
0 21 29 - 37 959 - 0
florian.dedert@bauverein-haan.de

13 Frank Schäfer

Hausmeister und Regiebetrieb
0 21 29 - 37 959 - 0
info@bauverein-haan.de

Verwaltungsorgane

Aufsichtsrat

		Amtszeit
Ferdinand Städtler	Vorsitzender	2021 – 2024
Ulrike Vossieg	stellv. Vorsitzende	2020 – 2023
Tülin Celik	Schriftführerin	2019 – 2022
Ute Schlagmann	stellv. Schriftführerin	2021 – 2024
Stadt Haan	vertreten durch Kämmerin Doris Abel	2020 – 2023
Hans Saam		2019 – 2022

Vorstand

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



Verstorbene Mitglieder

Im Geschäftsjahr 2021 wurde uns der Tod nachstehend aufgeführter Mitglieder mitgeteilt:

Alfons Alfred Wyschusek	Christel Nagel	Gerhard Appenzeller	Stefan Heinrich
Joachim Wagner	Manfred Exner	Johann Wojtala	Salvatore Russo
Manfred Spies	Rita Borowsky	Maria Grund	Renate E. Tamms-Elberding
Klaus-G. Wagner	Emma Güde	Elke Traute Dreiseitel	Gerd Friebe
Erna Mielczarek	Gisela Zeidler	Maria Luise Piesker	
Franz-Josef Tewes	Herta Böhm	Erika Debus	
Jörg Steinhauer	Horst Sauer	Siegfried Lang	

Wir bewahren die Verstorbenen in guter Erinnerung.

Nachruf

Am 12. Juli 2021 verstarb unser langjähriges Mitglied des Vorstands
Herr Manfred Spies.

Herr Spies gehörte dem Vorstand des Bauverein Haan von 1974 bis 2006 an. Mit seinem wohnungswirtschaftlichen Fachwissen und seiner sozialen Kompetenz hat Herr Spies maßgeblich zur positiven Entwicklung unserer Genossenschaft beigetragen.

Wir werden Herrn Spies ein ehrendes Andenken bewahren.



Wohnungsbewirtschaftung

Der bewirtschaftete Bestand ist zum 31.12.2021 gegenüber dem Vorjahr bis auf den Abgang von zwei Außenstellplätzen unverändert. Diese Abgänge sind auf die Verbreiterung bestehender Plätze zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr haben 89 Mitglieder ihre Wohnungen gekündigt und 83 Wohnungen sind neu vermietet worden. Der Leerstand liegt am Jahresende bei 11 Instandsetzungsbedingt leerstehenden Wohnungen (Vorjahr 7 Wohnungen).

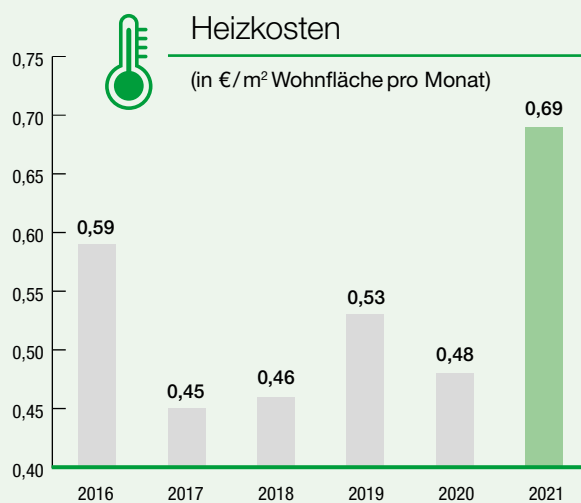
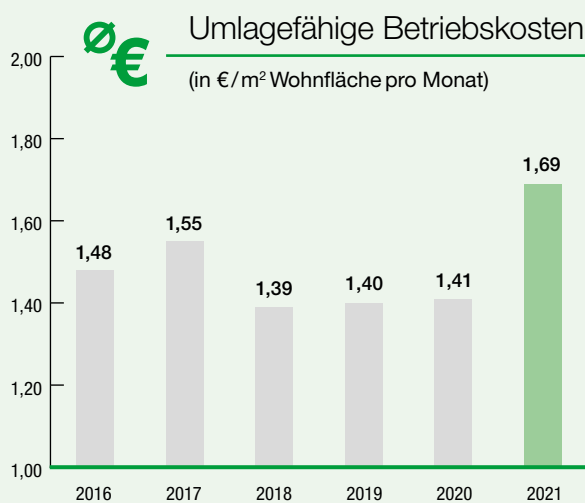
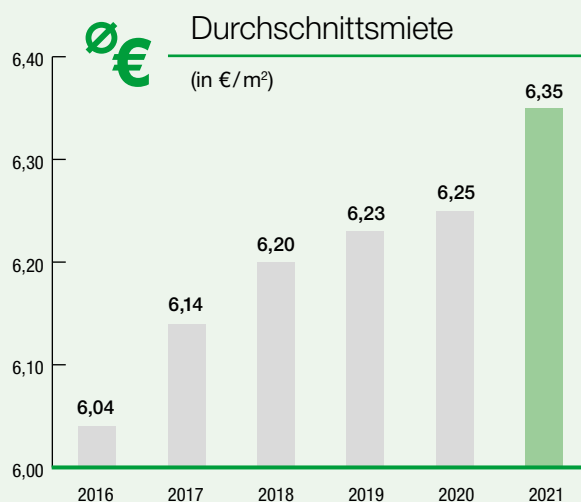
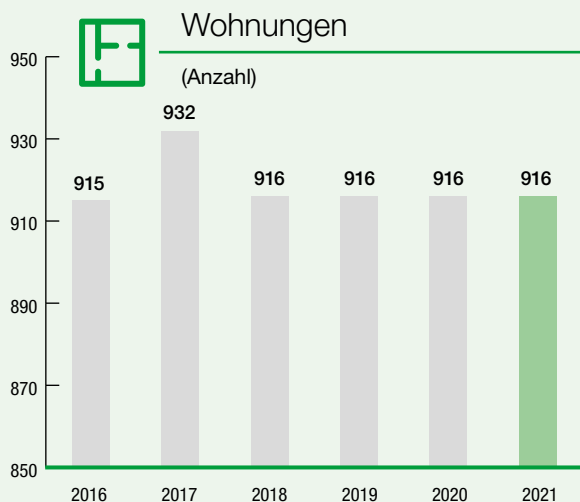
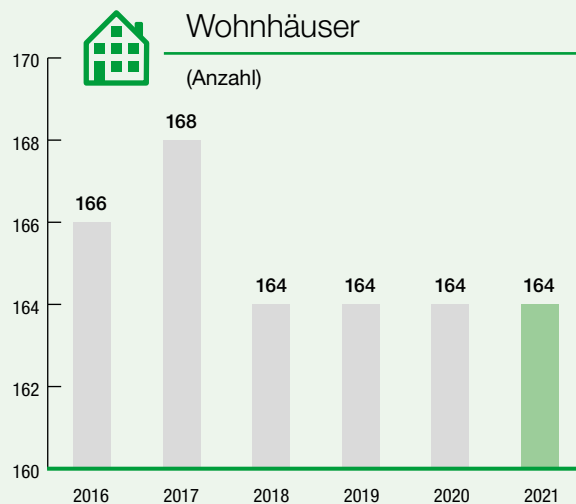
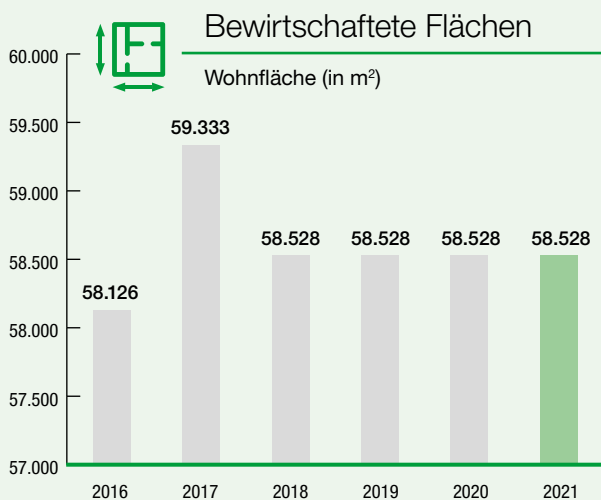
Der zunehmende Handwerkermangel hat für unsere Genossenschaft inzwischen zur Folge, dass die Abarbeitung von Instandsetzungen und Modernisierungen mit Zeitverzögerungen einhergeht. Dieser Umstand wird durch zunehmende Lieferschwierigkeiten bei Baumaterialien noch verstärkt.

Positiv ist, dass im Geschäftsjahr keine nachfragebedingten Wohnungsleerstände verzeichnet werden konnten. Die Stadt Haan ist als Wohnstadt im Umfeld der Landeshauptstadt weiter durch einen deutlichen Nachfrageüberhang am Mietwohnungsmarkt gekennzeichnet.

Die Unternehmensdurchschnittsmiete ist im Berichtsjahr um 10 Cent/m²/Wohnfläche auf 6,35 €/m²/Wohnfläche gestiegen, was hauptsächlich auf höhere Mieten bei der Neuvermietung für modernisierte Wohnungen im Rahmen von Mieterwechseln zurückzuführen ist. Diese Anpassungen sind erforderlich, um einen Teil der Modernisierungskosten auszugleichen. Darüber hinaus werden Mietanpassungen im frei finanzierten Bereich nur nach wohnwertverbessernden Maßnahmen durchgeführt. Mieterhöhungen nach § 558 BGB hat die Genossenschaft nicht durchgeführt.

Die umlagefähigen Betriebskosten liegen im Jahr 2021 durchschnittlich bei 1,69 € (Vorjahr 1,41 €) je m² Wohnfläche im Monat. Der deutliche Anstieg ist auf die seit dem Jahr 2021 turnusmäßig durchgeführte Dachrinnenreinigung, den häufiger durchgeführten Winterdienst und gestiegene Arbeitskosten in den Wartungsverträgen zurückzuführen. Darüber hinaus hat als Sondereffekt die Mehrwertsteuersenkung im Jahr 2020 zu einem niedrigeren Durchschnittswert des Vorjahres beigetragen.

Die von der Genossenschaft abzurechnenden Heizkosten betragen durchschnittlich 0,69 € (Vorjahr 0,48 €) je m² Wohnfläche im Monat. Der Anstieg steht ausschließlich im Zusammenhang mit einer höheren Heizleistung aufgrund des kälteren und längeren Winters im Jahr 2021. Von den gestiegenen Einkaufspreisen für Gas sind die mit Zentralheizungen über die Genossenschaft abzurechnenden Häuser noch nicht betroffen, da für diese vor den starken Preisanstiegen im März 2021 ein Gasliefervertrag mit einer Laufzeit bis Dezember 2025 abgeschlossen werden konnte. Dennoch ist mit steigenden Steuern und Abgaben auch in diesem Zeitraum zu rechnen.



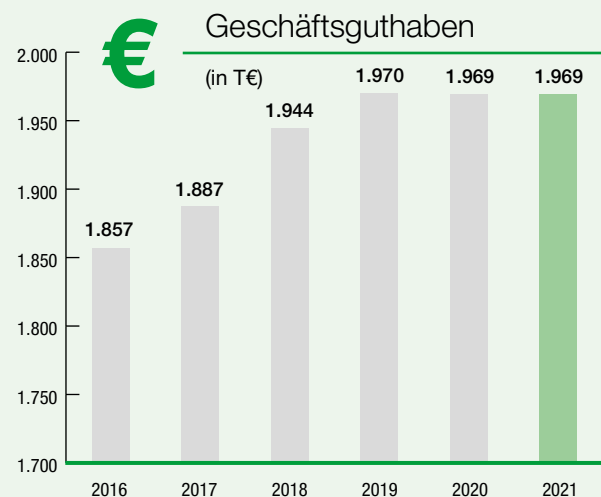
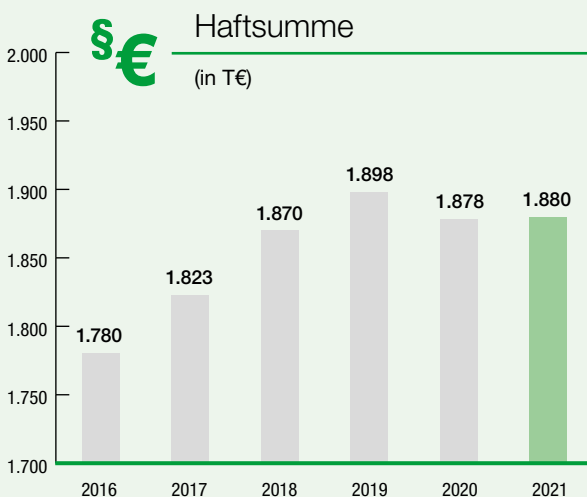
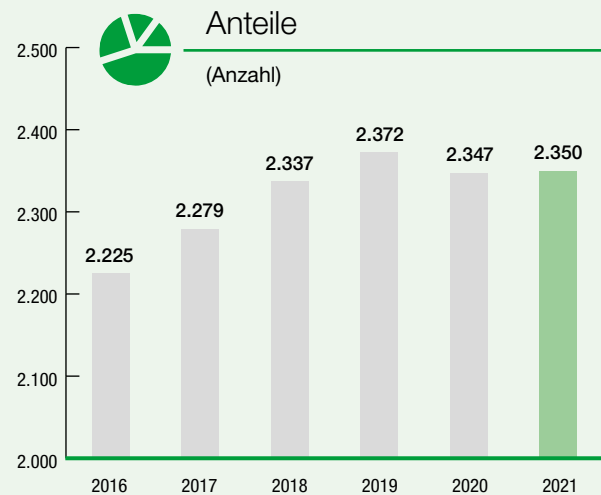
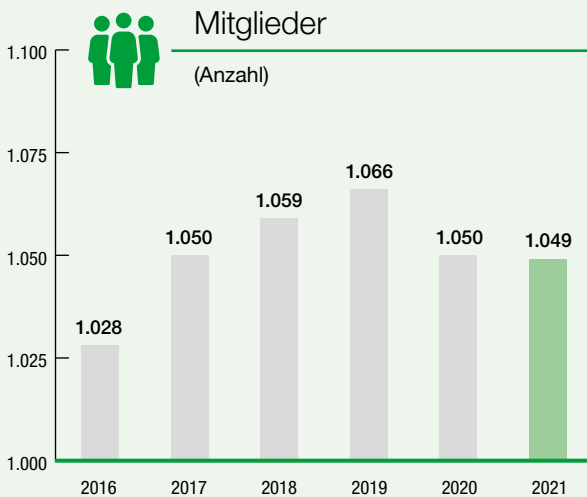




Mitgliederverwaltung

Die Mitgliederentwicklung ist weiterhin stabil. Der hohe Altersdurchschnitt unserer Bewohner von inzwischen 57 Jahren hat auch eine entsprechende Zahl an Sterbefällen zur Folge. Sie werden auf Seite 4 des Geschäftsberichts gewürdigt. Voraussichtlich wird diese Entwicklung anhalten. So hatten am Ende des Berichtsjahres 323 Mieter von knapp 900 Mietern ein Alter über 65 Jahren.

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

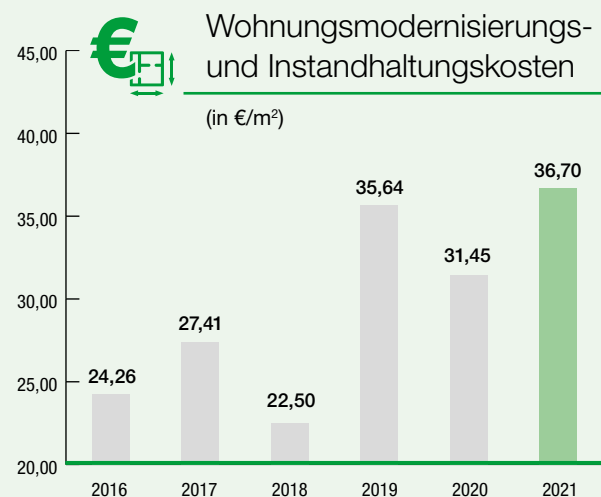
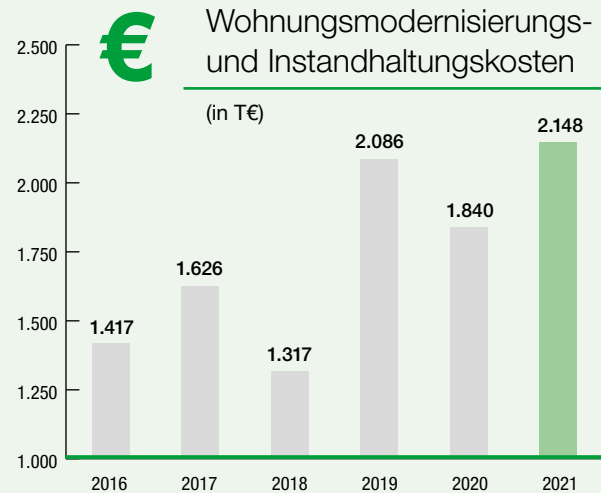




Investitionstätigkeit

Die Genossenschaft hat im Jahr 2021 über 2.148 T€ als Aufwand für Wohnungsmodernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aus Eigenmitteln verbucht. Die Objektmodernisierung am Rathenauweg ist hier nicht mit eingerechnet. Sie wird vorrangig mit Fremdmitteln finanziert und im Anlagevermögen ausgewiesen.

Die hohe Zahl der Wohnungsmodernisierungen belastet das Jahresergebnis 2021. Sie ist abhängig von der gestiegenen Zahl der Wohnungskündigungen insbesondere älterer Mitglieder, welche häufig über lange Zeiträume ihre Wohnungen bewohnt haben. Es ist unser Anspruch, sämtliche dieser Wohnungen auf den Stand der Zeit zu bringen und marktgerecht zu vermieten.





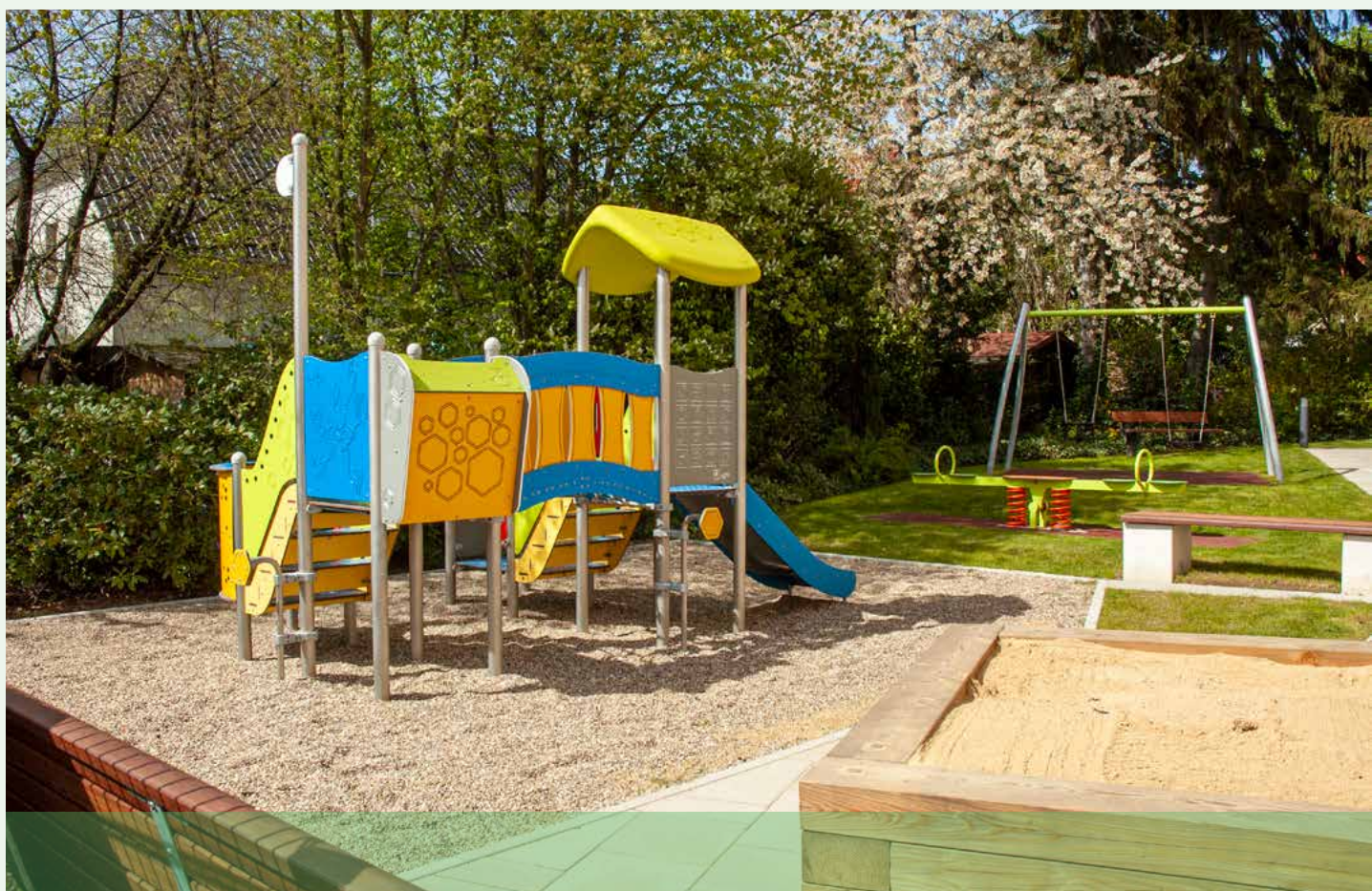
Großinstandhaltung

Im Geschäftsjahr 2021 wurden mehrere größere Instandhaltungen zur Bestandspflege durchgeführt. Hierzu zählen Fassadenreinigungen, der Einbau von Brandschutztüren, Instandsetzung der Außenwände am Garagenhof Nordstraße, Spielplatz- und Wegeerneuerungen an zwei Standorten, der Anstrich von Hauseingängen und von vier Treppenhäusern. Darüber hinaus wurde der Bestand mit einer neuen Haustürschließenanlage ausgestattet, welche die Schlüsselverwaltung für die Geschäftsstelle und beauftragte Handwerksfirmen erheblich erleichtert.





Um das Wohnumfeld für Familien zu verbessern,
ist vor den Häusern Steinstraße 1 a-c ein Spielplatz gebaut worden:





Objektmodernisierung

Die Häuser am Rathenauweg 2 und 2a sind im Jahr 2021 umfassend energetisch modernisiert worden. Wegen Lieferschwierigkeiten bei Baumaterialien werden die Arbeiten erst im Mai 2022 gänzlich abgeschlossen. Die Modernisierung umfasst im Wesentlichen:

- die Dämmung der Fassaden, der Keller- und Dachdecken,
- den Einbau neuer Fenster und einer neuen Heizung sowie
- den Anbau von Aufzügen und den Einbau eines neuen Treppenlifts.





Wohnungsmodernisierungen

- Im Rahmen von Mieterwechseln sind 21 Wohnungsmodernisierungen fertiggestellt worden. Diese verfügen über neue Bad- und Küchenanschlüsse, neue Heizkörper, ausgetauschte Türen und eine Elektro-neuinstallation.
- Im bewohnten Zustand sind 5 Wohnungen mit neuen Bädern ausgestattet worden.
- In 5 weiteren Wohnungen ist ein Umbau von Wanne auf Dusche erfolgt und mehrere Wohnungen sind auf Mieterwunsch mit elektrischen Rollläden ausgestattet worden.





Neubau Am Langenkamp 20-24

Im Berichtsjahr wurde intensiv weiter an der Planung gearbeitet, der inzwischen genehmigte Bauantrag eingereicht und die Finanzierung abgeschlossen. Der Baubeginn ist für Mai 2022 terminiert.

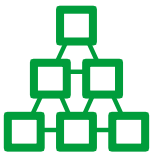




Neben der kaufmännischen und technischen Genossenschaftsarbeit hat sich im Berichtsjahr das sozial-räumliche Quartiermanagement als zusätzliches Aufgabenfeld etabliert. Neben der Unterstützung bei der Lösung von Nachbarschaftskonflikten und der Hilfestellung bei Behördenangelegenheiten für unsere Mitglieder, ist es eine wichtige Aufgabe für unsere Genossenschaft, die Nachbarschaften in unseren Quartieren auch präventiv zu stärken. Der geräumige Gemeinschaftsraum an der Nordstraße 1 ist dabei Ausgangspunkt für viele verschiedene Aktivitäten. Ziel ist es unter anderem, der Vereinsamung alleinstehender Personen entgegenzuwirken und Familien bedarfsgerecht zu unterstützen. Die in den Häusern und Nachbarschaften aufeinandertreffenden unterschiedlichen Generationen und Kulturen sollen ein besseres Verständnis füreinander entwickeln und sich gegenseitig mehr unterstützen. Durch unsere Netzwerkarbeit ist es zudem möglich, unseren Mietern passende Ansprechpartner in der Stadt zu vermitteln.

- **Kooperationsvereinbarungen mit dem Seniorennetzwerk „Wir sind Haan“ und der AWO Haan**
- **Teilnahme an den runden Tischen der seniorengerechten Quartiersentwicklung**
- **Mitarbeit am Demenznetz Haan**
- **Begegnungsangebote**
 - Nachbarschaftliche Unternehmungen und gesellige Kaffeerunden
 - Spiel- und Bastelnachmittage unter Anleitung
- **Förderangebote für Kinder und Jugendliche**
 - Hausaufgabenhilfe
 - Leseangebote
- **Themenmonate für Senioren**
 - Informationsveranstaltung zu Trickbetrügereien
 - Beratung zum Einbruchschutz
 - Seniorenunterstützung bei digitalen Themen
 - Informationen zu Pflege und Unterstützung im Alter
 - Krankheits- und Trauerbewältigung
 - Monat zur Demenzberatung
- **Nachbarschaftshilfe**
 - Nachbarn helfen Nachbarn
- **Projekte in den Quartieren**
 - Kunstprojekte in Quartieren
 - Pflanzaktionen

Unsere Quartiersmanagerinnen Frau Burkard und Frau Massing freuen sich über weitere Anregungen und Engagement in der Gemeinschaftsarbeit.



Betriebliche Organisation

Die betriebliche Aufstellung ist im Jahr 2021 weiterentwickelt worden. Sie stellt sich zum 01.05.2022 wie folgt dar:



VZ = Vollzeit
TZ = Teilzeit

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

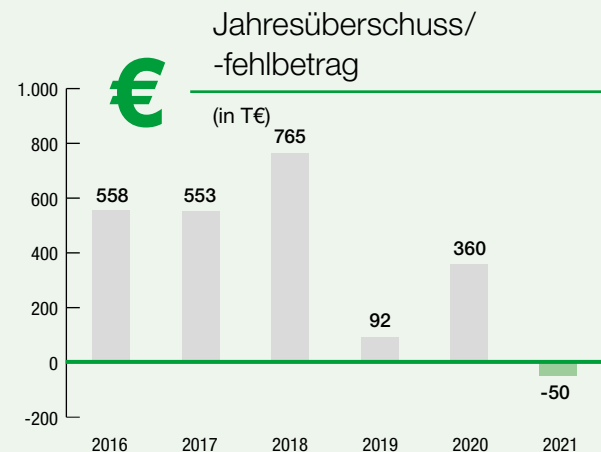
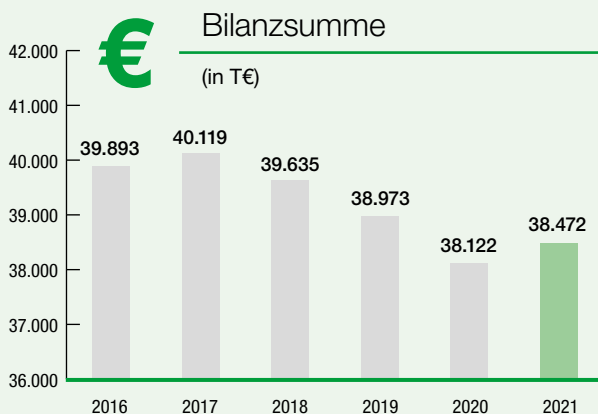
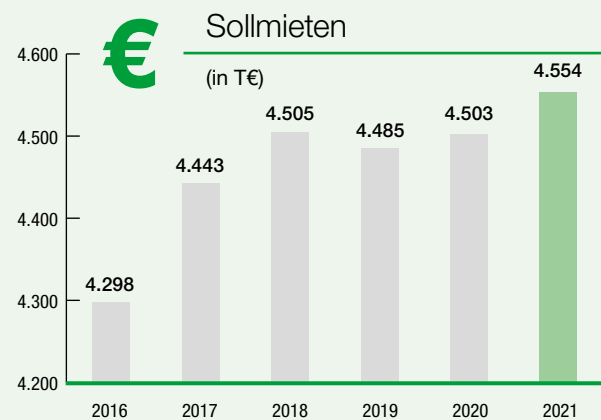
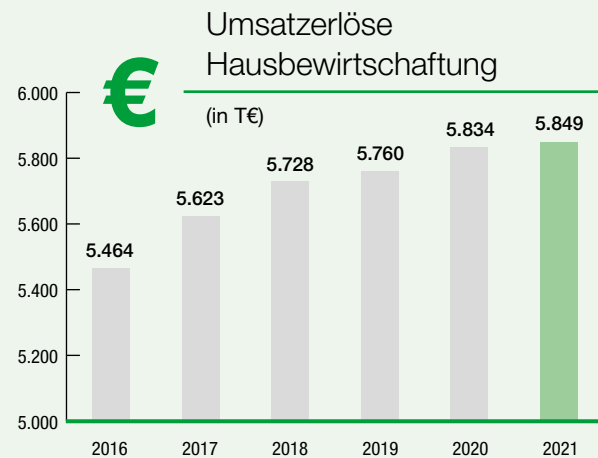


Ertragslage

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

- Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung summieren sich auf 5.849 T€ und liegen damit 15 T€ über dem Vorjahr. Sie sichern die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit der Genossenschaft.
- Die Erträge aus Sollmieten betragen 4.554 T€ und liegen damit 51 T€ über dem Vorjahr.
- Darüber hinaus leisten die Erträge aus der Betreuungstätigkeit für die AWG mit 63 T€ einen stabilen Ertragsbeitrag.
- Die sonstigen betrieblichen Erträge von 194 T€ resultieren im Wesentlichen aus Einmaleffekten (Auflösung von Rückstellungen, öffentlichen Förderungen und Zuschüssen, Erstattung von Versicherungen).

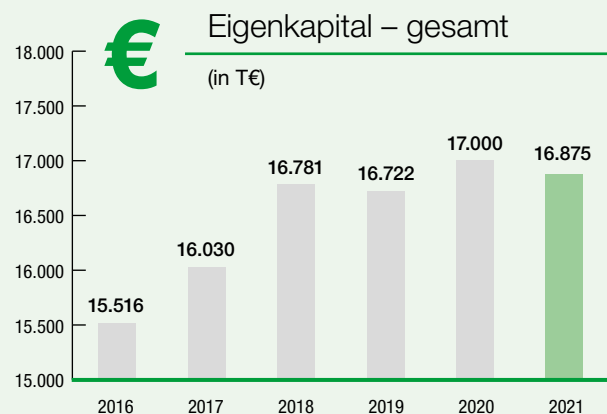
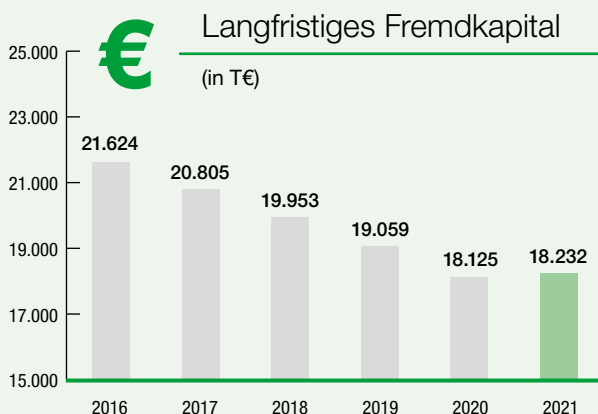
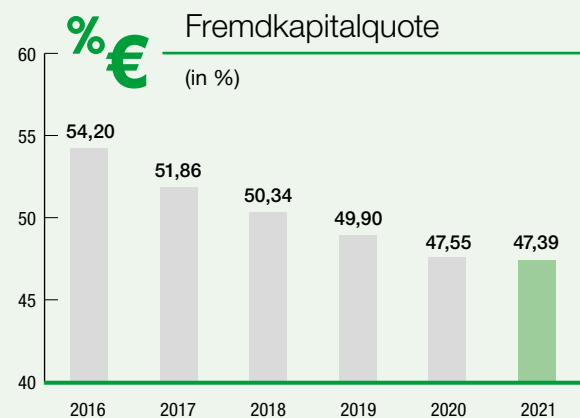
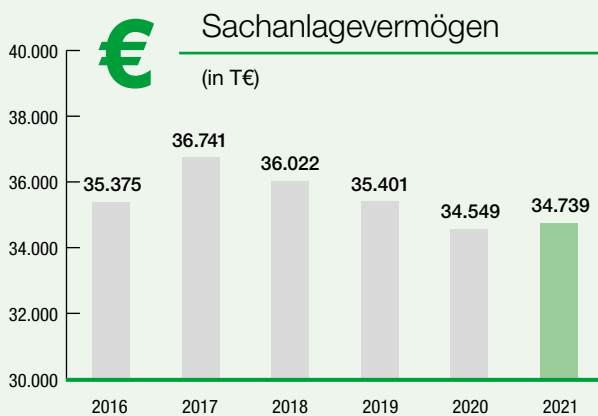
Die Ertragslage kann aufgrund der stabilen Vermietungssituation als gesichert angesehen werden.



Vermögens- und Finanzlage

- Die Bilanz enthält zum Stichtag 34.739 T€ an langfristig gebundenem Vermögen, ein Anstieg von 189 T€ gegenüber dem Vorjahr.
- Das Vermögen besteht im Wesentlichen aus den Grundstücken mit Wohnbauten und ist mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert.
- Die Investitionen in aktivierungsfähige Modernisierungen, wie am Rathenauweg 2 und 2 a, sowie in Neubaumaßnahmen, wie Am Langenkamp 20-24, steigern das langfristige Vermögen.
- Die Investitionen für die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen und Wohnungseinzelmodernisierungen werden durch Eigenmittel finanziert.
- Großmodernisierungs- und Baumaßnahmen werden vorrangig durch langfristige Fremdmittel gesichert.

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





Geschäftsbesorgung

Der seit 2013 bestehende Geschäftsbesorgungsvertrag für die Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft des Amtes Gritzen (AWG) mit ihren aktuell 257 Wohnungen und 149 Garagen sowie Stellplätzen ist auch im Jahr 2021 fortgesetzt worden. Zukünftig soll die partnerschaftliche Zusammenarbeit sogar intensiviert werden, um mehr Synergien zum Beispiel beim Einkauf von Bauleistungen zu generieren.

Es ist geplant, den Vertrag im Geschäftsjahr 2022 zu überarbeiten, um die einzelnen Vertragsleistungen, insbesondere im technischen Bereich, noch besser aufeinander abzustimmen. Ein Zusammenschluss der Genossenschaften ist nicht vorgesehen, da die jeweiligen Identitäten der Unternehmen gewahrt bleiben sollen.



Nachtrags- und Risikobericht

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

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen insbesondere gekündigter Wohnungen führen zu Erlöschmälerungen aufgrund der Leerstände. Die knapper werdenden Ressourcen an Handwerkerleistungen und Lieferengpässe bei Baumaterialien verschärfen diese Problematik.

Nach dem Corona-Virus führt der Krieg in der Ukraine zu einer Verunsicherung der gesamtwirtschaftlichen Lage. Risiken sind die Kostensteigerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, Schwierigkeiten in der Materialbeschaffung und die Verzögerung der geplanten Einnahmen.





Die Genossenschaft verfügt über einen fünfjährigen Investitions- und Wirtschaftsplan, der fortlaufend den Rahmenbedingungen angepasst wird.

Diese Planung sieht kontinuierlich hohe Investitionen zur Sicherung und nach Möglichkeit Verbesserung der Wohnqualität in unseren Objekten und Außenanlagen vor.

Darüber hinaus wird zukünftig das Thema der energetischen Anpassungen im Fokus der Investitionen liegen. Die wenigen noch ungedämmten Objekte sind zu dämmen und die Heizungsanlagen im gesamten Häuserbestand müssen sukzessive klimaneutral umgerüstet werden. Durch Kooperationen mit Dritten müssen potentielle Dachflächen zur Energiegewinnung durch Photovoltaikanlagen genutzt werden und Ladepunkte für die Elektromobilität eingerichtet werden.





Vorschlag zur Gewinnverteilung 2021

Bei Aufstellung des Jahresabschlusses 2021 wurde ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 49.575,78 € ermittelt. Gleichzeitig soll ein Bilanzgewinn in Höhe von 74.899,68 € zur Zahlung der Dividende von 4 % auf die am 01.01.2021 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben der Mitglieder in Höhe von 1.872.491,94 € erreicht werden.

Zum Ausgleich des Fehlbetrages und zur Erreichung des Bilanzgewinns wird den „Andere Ergebnissrücklagen“ ein Betrag in Höhe von 124.475,46 € entnommen.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 74.899,68 € wie folgt zu verteilen:

4 % Dividende auf 1.872.491,94 € (Geschäftsguthaben der Mitglieder am 01.01.2021)
= 74.899,68 €

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

Haan, 27.04.2022

Vorstand

Dennis Böttcher

Bernhard Heck

Die Bauverein Haan eG in Zahlen

Bestandsentwicklung

		2021	2020	2019	2018	2017
Wohnhäuser	Anzahl	164	164	164	164	168
Wohnungen	Anzahl	916	916	916	916	932
Gewerbliche Objekte	Anzahl	5	5	5	5	5
Garagen / Stellplätze	Anzahl	495	497	499	499	463
Bewirtschaftete Flächen						
- Wohnfläche	m ²	58.528	58.528	58.528	58.528	59.333
- Gewerbefläche	m ²	891	891	891	891	891

Mitgliederentwicklung

		2021	2020	2019	2018	2017
Mitglieder	Anzahl	1049	1.050	1.066	1.059	1.050
Anteile	Anzahl	2350	2.347	2.372	2.337	2.279
Haftsumme	T€	1.880	1.878	1.898	1.870	1.823
Geschäftsguthaben	T€	1.969	1.969	1.970	1.944	1.887

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

		2021	2020	2019	2018	2017
Umsatzerlöse / Hausbewirtschaftung	T€	5.849	5.834	5.760	5.728	5.623
Umsatzerlöse / Betreuungstätigkeit	T€	63	63	63	63	63
Sollmieten	T€	4.554	4.503	4.485	4.505	4.443
Durchschnittsmiete Wohnungen	€ / m ²	6,35	6,25	6,23	6,20	6,14
Wohnungsmodernisierungs- u. Instandhaltungskosten	T€	2.148	1.840	2.086	1.317	1.626
Wohnungsmodernisierungs- u. Instandhaltungskosten	€ / m ²	36,70	31,45	35,64	22,50	27,41
Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	T€	-50	360	92	765	553
Bilanzgewinn	T€	75	76	82	177	71
Sachanlagevermögen	T€	34.739	34.549	35.401	36.022	36.741
Investitionen Sachanlagevermögen	T€	1.175	125	344	181	2.282
Eigenkapital - gesamt	T€	16.875	17.000	16.722	16.781	16.030
Eigenkapital - langfristig	T€	16.698	16.816	16.561	16.520	15.888
Eigenkapital - kurzfristig	T€	177	184	161	261	142
Eigenkapitalquote - langfristig	%	43,40	44,12	42,50	41,68	39,60
Langfristiges Fremdkapital	T€	18.232	18.125	19.059	19.953	20.805
Fremdkapitalquote	%	47,39	47,55	48,90	50,34	51,86
Bilanzsumme	T€	38.472	38.122	38.973	39.635	40.119

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand im Geschäftsjahr 2021 gemäß Gesetz und Satzung begleitet und überwacht. Er hat den Vorstand beratend unterstützt und sich fortlaufend von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

In drei gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit geschäftlichen Aktivitäten und organisatorischen Maßnahmen der Genossenschaft befasst und bei den erforderlichen Beschlüssen mitgewirkt. Dabei standen die wirtschaftliche Lage, die Weiterentwicklung der Wohn- und Aufenthaltsqualitäten in den Beständen sowie Serviceverbesserungen für die Bewohner im Mittelpunkt.

Der Jahresabschluss 2020 wurde unter Einbeziehung der Buchführung vom zuständigen Prüfungsverband ohne Beanstandungen geprüft. Der Abschlussprüfer hat den Jahresabschluss 2020 und seine Prüfung anlässlich einer Sitzung des Aufsichtsrats ausführlich erläutert.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, dem Gewinnverteilungsvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2021 zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

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

Haan, 27. April 2022



Ferdinand Städtler
Vorsitzender des Aufsichtsrats





Bauverein | Haan eG
... bei uns wohnen Sie im Grünen

Jahresabschluss **2021**

- I. **Bilanz zum 31. Dezember 2021**

- II. **Gewinn – und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021**

- III. **Anhang zum Jahresabschluss 2021**

I. Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		26.600,00	33.001,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	33.642.956,33		33.697.970,33
Grundstücke ohne Bauten	608.689,67		608.689,67
Betriebs- und Geschäftsausstattung	158.321,00		54.682,00
Bauvorbereitungskosten	302.357,11	34.712.324,11	155.111,26
Anlagevermögen insgesamt		34.738.924,11	34.549.454,26
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.483.519,91	1.354.574,85
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	22.742,62		7.119,08
Sonstige Vermögensgegenstände	36.964,21	59.706,83	8.107,65
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.189.427,87	2.203.009,46
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		28,00	105,15
SUMME AKTIVA		38.471.606,72	38.122.370,45

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	102.400,00		108.000,00
der verbleibenden Mitglieder	1.867.008,60	1.969.408,60	1.861.291,94
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 12.991,40 €			(17.861,97)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.762.000,00		1.762.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 0,00 €			(37.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	8.093.557,47		8.093.557,47
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 0,00 €			(0,00)
Andere Ergebnisrücklagen	4.974.861,73	14.830.419,20	5.099.337,19
davon für Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres entnommen: -124.475,46 € (Vorjahr: davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:)			(247.618,61)
Bilanzgewinn			
Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss)	-49.575,78		360.234,66
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen (Vorjahr: Einstellungen in die Ergebnisrücklagen)	124.475,46	74.899,68	-284.618,61
Eigenkapital insgesamt		16.874.727,48	16.999.802,65
Rückstellungen			
Rückstellung für Pensionen	895.628,10		888.943,00
Sonstige Rückstellungen	72.121,71	967.749,81	128.691,22
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.505.015,29		9.055.248,18
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.727.090,34		9.070.123,71
Erhaltene Anzahlungen	1.652.133,62		1.672.572,62
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.083,79		36.026,44
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	708.792,65		257.391,08
Sonstige Verbindlichkeiten	9.013,74	20.629.129,43	13.571,55
davon aus Steuern: 1.015,89 €			(440,89)
SUMME PASSIVA		38.471.606,72	38.122.370,45

II. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.849.320,62		5.834.389,90
b) aus Betreuungstätigkeit	63.025,20	5.912.345,82	63.025,20
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Minderung)		128.945,06	-13.783,14
Sonstige betriebliche Erträge		196.370,10	112.666,32
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		3.626.471,07	3.099.076,39
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		120,75	0,00
Rohergebnis		2.611.069,16	2.897.221,89
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	582.073,53		536.533,46
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung	164.344,23	746.417,76	109.584,54
davon für die Altersversorgung: 27.365,22 €			(2.347,43)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		985.485,71	976.463,65
Sonstige betriebliche Aufwendungen		327.276,25	268.934,06
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11,20	11,64
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		448.081,07	490.678,85
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 19.970,00 €			(24.984,00)
Ergebnis nach Steuern		103.819,57	515.038,97
Sonstige Steuern		153.395,35	154.804,31
Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss)		-49.575,78	360.234,66
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		124.475,46	
(Vorjahr: Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen)			-284.618,61
Bilanzgewinn		74.899,68	75.616,05

III. Anhang des Jahresabschlusses 2021 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 2021 wurde gemäß den §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Die Erstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 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. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden bleiben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

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

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

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten und, soweit abnutzbar, abzüglich Abschreibungen bewertet. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert. Die Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten wurden nach der Restnutzungsdauer der Gebäude ermittelt. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer beträgt für die

Baujahre	1920 – 1924	75 Jahre
Baujahre	1925 – 1930	80 Jahre
Baujahre	1948 – 1949	67 Jahre
Baujahre	1952 – 1954	75 Jahre
Baujahre	1957 – 2021	80 Jahre

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

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden nach der linearen Abschreibungsmethode bei Abschreibungssätzen von 4,3 % bis 33,3 % abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden bis 250,00 € mit 100 % und über 250,00 € bis 1.000,00 € in einem Sammelposten mit 20 % abgeschrieben.

Umlaufvermögen

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

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

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

Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Absatz 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten und für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten (Passivierungspflicht) nachgeholt werden, gebildet.

Die Rückstellung für Pensionen wurde nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung der zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassung ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Rechnungszinssatz von 1,87 % bei einer mittleren Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von 2,00 % bzw. 1,00 % zugrunde gelegt.

Sämtliche in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Die verkürzte Darstellung der Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist auf der nachfolgenden Seite aufgeführt.

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

Beim Zugang bei den „Bauvorbereitungskosten“ handelt es sich um anteilige Architektenhonorare, sowie behördlichen Genehmigungskosten und diversen Fachplanungskosten 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 31.12.21	Abschreibungen im Geschäftsjahr
	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	48.698,06	2.749,50	0,00	0,00	0,00	24.847,56	26.600,00	9.150,50
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	48.698,06	2.749,50	0,00	0,00	0,00	24.847,56	26.600,00	9.150,50
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	57.602.428,84	877.316,88	0,00	11.600,00	0,00	24.848.389,39	33.642.956,33	943.930,88
Grundstücke ohne Bauten	608.689,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	608.689,67	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	232.753,36	136.043,33	35.710,95	0,00	0,00	174.764,74	158.321,00	32.404,33
Bauvorbereitungskosten	155.111,26	158.845,85	0,00	-11.600,00	0,00	0,00	302.357,11	0,00
Summe Sachanlagen	58.598.983,13	1.172.206,06	35.710,95	0,00	0,00	25.023.154,13	34.712.324,11	976.335,21
Summe Anlagevermögen	58.647.681,19	1.174.955,56	35.710,95	0,00	0,00	25.048.001,69	34.738.924,11	985.485,71

Unter der Position „Unfertige Leistungen“ werden noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 1.483.519,91 € ausgewiesen.

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

Der Rechnungszins der „Rückstellung für Pensionen“ beruht auf dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre. Der für die Vergleichsberechnung gemäß § 253 Abs. 6 HGB benötigte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre ergibt sich auf gleiche Weise und zum gleichen Zeitpunkt zu 1,35 %. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittssatz beträgt 72.570,00 €.

„Sonstige Rückstellungen“ wurden für unterlassene Instandhaltungsaufwendungen (26,6 T€), Prüfungskosten (21 T€), Kosten für Steuerberatung (6 T€), Kosten der Mitgliederversammlung und Veröffentlichung (5 T€) und für Verwaltungsaufwendungen (13,5 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	9.505.015,29	1.332.696,94	8.172.318,35	2.365.250,79	5.807.067,56	9.505.015,29	GPR *
	<i>9.055.248,18</i>	<i>650.235,13</i>	<i>8.405.015,29</i>	<i>2.889.868,43</i>	<i>5.515.146,86</i>	<i>9.055.248,18</i>	GPR *
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.727.090,34	351.382,22	8.375.708,12	1.494.061,94	6.881.646,18	8.727.090,34	GPR *
	<i>9.070.123,71</i>	<i>343.033,37</i>	<i>8.727.090,34</i>	<i>1.458.123,32</i>	<i>7.268.967,02</i>	<i>9.070.123,71</i>	GPR *
Erhaltene Anzahlungen	1.652.133,62	1.652.133,62	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<i>1.672.572,62</i>	<i>1.672.572,62</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.083,79	27.083,79	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<i>36.026,44</i>	<i>36.026,44</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	708.792,65	672.038,04	36.754,61	36.754,61	0,00	0,00	
	<i>257.391,08</i>	<i>221.082,72</i>	<i>36.308,36</i>	<i>36.308,36</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Sonstige Verbindlichkeiten	9.013,74	9.013,74	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<i>13.571,55</i>	<i>13.571,55</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
	20.629.129,43	4.044.348,35	16.584.781,08	3.896.067,34	12.688.713,74	18.232.105,63	
	<i>20.104.933,58</i>	<i>2.936.521,83</i>	<i>17.168.413,99</i>	<i>4.384.300,11</i>	<i>12.784.113,88</i>	<i>18.125.371,89</i>	

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet neben den Zinsen für Fremdkapital auch den Betrag von 19.970,00 € für die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen sowie die Kosten für Verwarentgelte.

Die Position „Abschreibungen auf Sachanlagen“ enthält planmäßige Abschreibungen auf Gebäudekosten (944 T€), Abschreibungen auf Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung (32 T€) und Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände (9 T€).

D. Sonstige Angaben

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

	<u>Vollzeitbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	6	3
Auszubildende	1	
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	1

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

3. Mitgliederbewegung

	<u>Mitglieder</u>	<u>(Vorjahr)</u>	<u>Anteile</u>	<u>(Vorjahr)</u>
Stand am 01.01.2021	1.050	(1.066)	2.347	(2.372)
Zugang	67	(59)	137	(124)
Abgang	68	(75)	134	(149)
Stand am 31.12.2021	1.049	(1.050)	2.350	(2.347)

4. Das Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder hat zum Stichtag 31.12.2021 um 5.716,66 € zugenommen und beträgt 1.867.008,60 € (Vorjahr 1.861.291,94 €).

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

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

- | | | |
|----------------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| 7. Mitglieder des Vorstands: | Dennis Böttcher | hauptamtlich |
| | Bernhard Heck | nebenamtlich |
| 8. Mitglieder des Aufsichtsrats: | Ferdinand Städtler | Vorsitzender |
| | Ulrike Vossieg | stellv. Vorsitzende |
| | Tülin Celik | Schriftführerin |
| | Ute Schlagmann | stellv. Schriftführerin |
| | Stadt Haan | vertreten durch Kämmerin Doris Abel |
| | Hans Saam | |

9. Verteilung Bilanzgewinn

Bei Aufstellung des Jahresabschlusses 2021 wurde ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 49.575,78 € ermittelt.

Gleichzeitig soll ein Bilanzgewinn in Höhe von 74.899,68 € zur Zahlung der Dividende von 4 % auf die am 01.01.2021 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben der Mitglieder in Höhe von 1.872.491,94 € erreicht werden.

Zum Ausgleich des Fehlbetrages und zur Erreichung des Bilanzgewinns wird den „Andere Ergebnisrücklagen“ ein Betrag in Höhe von 124.475,46 € entnommen.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, aus dem sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 74.899,68 € eine Dividende von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben vom 01.01.2021 auszuzahlen.

Beschlussvorlage zur Gewinnverteilung für die Mitgliederversammlung:

Dividende vom dividendenberechtigten Guthaben am 01.01.2021

4 % von 1.872.491,94 € 74.899,68 €

Haan, 27. April 2022

Vorstand

Dennis Böttcher

Bernhard Heck

Notfallrufnummern

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

	Verstopfung der Abwasserleitung	Firma Jeroschewski	0 21 04 - 142 70
	Wasserrohrbruch	Firma Rittweger	0 160 - 972 699 23
	Heizungsausfall	Firma Klute	0 21 29 - 12 02
	Stromausfall	Firma Lax	0 172 - 279 04 74
	Schlüsseldienst	Firma Lieferung	0 172 - 950 30 02



