



# Jahresabschluss und Geschäftsbericht **2023**

DIE WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFTEN



Titelbild: In 2023 neu gestaltete Außenanlagen mit Spielplatz an der Diekermühlen Straße 21 bis 29.



## Inhaltsverzeichnis

<b>Ihr Team der Bauverein Haan eG</b> . . . . .	Seite 4–5
<b>Verwaltungsorgane</b> . . . . .	Seite 6
<b>Verstorbene Mitglieder</b> . . . . .	Seite 7
<b>Bericht des Vorstands</b> . . . . .	Seite 8–27
<b>Die Bauverein Haan eG in Zahlen</b> . . . . .	Seite 28
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b> . . . . .	Seite 29
<b>Jahresabschluss 2023</b>	
• <b>Gliederung Jahresabschluss</b> . . . . .	Seite 31
• <b>Bilanz</b> . . . . .	Seite 32–33
• <b>Gewinn- und Verlustrechnung</b> . . . . .	Seite 34
• <b>Anhang</b> . . . . .	Seite 35–40
<b>Notfallrufnummern</b> . . . . .	Seite 41

# Ihr Team der Bauverein Haan eG

von links nach rechts:

## Isabel Tefke

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

## Frank Schäfer

Reparaturen und Instandhaltung  
0 21 29 - 37 959 - 12  
frank.schaefer@bauverein-haan.de

## Andrea Massing

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

## Florian Dedert

Ausbildung  
0 21 29 - 37 959 - 22  
florian.dedert@bauverein-haan.de

## Johanna Schäfer

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

## Bernhard Heck

Nebenamtlicher Vorstand



Hinweis: Frau Burkard war bei dem Fototermin verhindert. Sie ist für soziales Quartiersmanagement zuständig und über [sofia.burkard@bauverein-haan.de](mailto:sofia.burkard@bauverein-haan.de) zu erreichen.

**Anja Wessel-Ellermann**

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

**Dennis Böttcher**

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

**Uwe Ferse**

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

**Salvatore Parello**

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

**Ute Ferse**

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



# Verwaltungsorgane

## Aufsichtsrat

		Amtszeit
Ferdinand Städtler	Vorsitzender	2021 – 2024
Jens Lemke	stellv. Vorsitzender	2022 – 2025
Tülin Celik	Schriftführerin	2022 – 2025
Ute Schlagmann	stellv. Schriftführerin	2021 – 2024
Stadt Haan	vertreten durch Kämmerin Doris Abel	2023 – 2026
Ulrike Vossieg		2023 – 2026

## Vorstand

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



## Verstorbene Mitglieder

Im Geschäftsjahr 2023 ist uns der Tod nachstehend aufgeführter Mitglieder mitgeteilt worden:

Jürgen Balkhaus

Siegfried Joswig

Besim Prokshi

Elisabeth Hildegard Beck

Maria Keusen

Lothar Rubin

Andrzej Cwiklinski

Gwalbert Lattka

Wanda Schadek

Hanna Depcik

Wolfgang Lax

Lothar Schulze

Angelika Dyckhoff

Rainer Lommel

Klaus Staus

Irene Hoerner

Nevzat Mavili

Hella Sürth

Heinz-Dieter Hoffmann

Gisela Mohr

Martha Wagner

Rosemarie Ihlefeld

Karl-Heinz Oberlack

Brigitte Weißenbruch

Helga Elisabeth Ingenhaag

Bernd Ostlender

Gerhard Jänsch

Ilse Pöpperl

Wir bewahren die Verstorbenen in guter Erinnerung.





## Wohnungsbewirtschaftung und Mitgliederwesen

---

### Bestandsentwicklung

Die im Jahr 2022 begonnene Neubautätigkeit von 33 Wohnungen am Langenkamp ist fortgesetzt worden. Für 14 Neubauwohnungen an der Flemingstraße ist die Bauvorbereitung erfolgt. 8 Außenstellplätze sind an der Diekerhofstraße zur Verbesserung der Parksituation gebaut worden. Die alte Geschäftsstelle an der Dieker Straße 21 a/b wird wieder als Wohnraum vermietet. Des Weiteren wird der Gewerberaum an der Steinfelder Straße 15 ebenfalls zu einer Wohnung umgebaut. Die Genossenschaft verfügt dann ausschließlich über selbstgenutzte Gewerberäume.

### Vermietungssituation

59 Wohnungen sind im Berichtsjahr gekündigt und 55 neu vermietet worden (Vorjahr 65 Kündigungen und 73 Vermietungen). 7 Wohnungen stehen wegen technischer Maßnahmen zum 31.12.2023 leer (Vorjahr 7). Vermarktungsbedingte Leerstände sind wegen der guten Nachfragesituation nicht zu verzeichnen.

### Mietenentwicklung

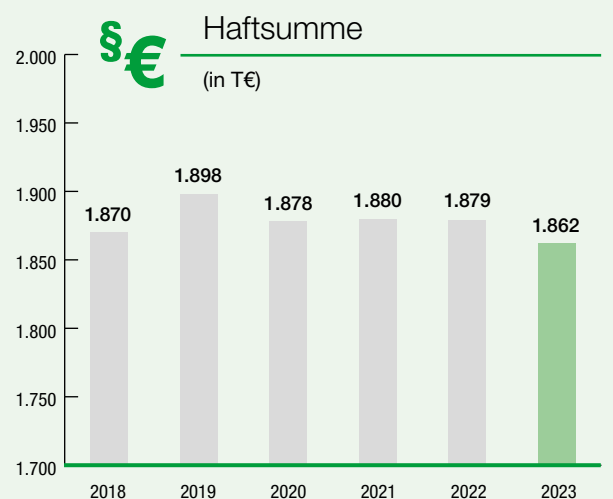
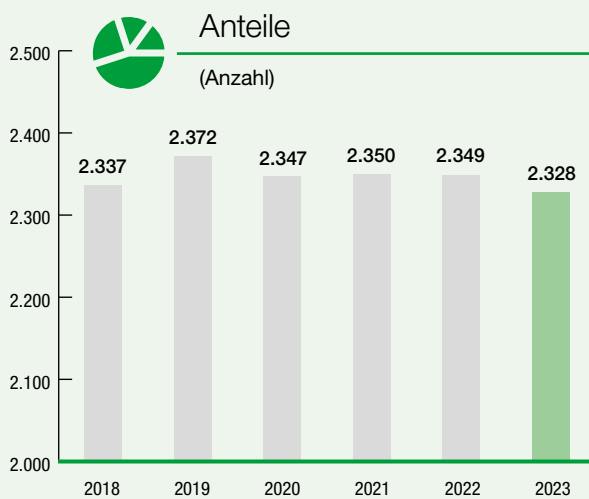
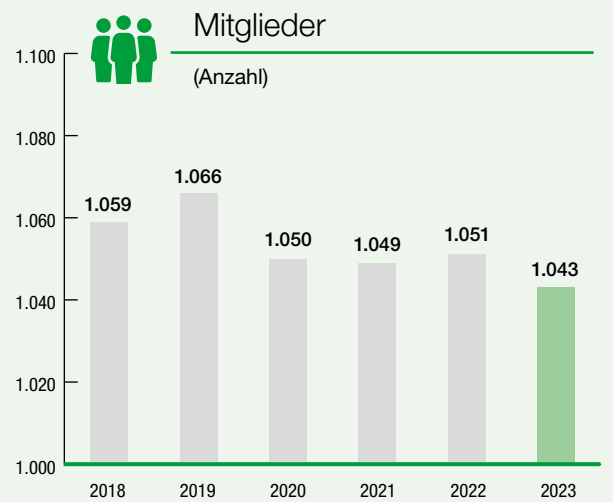
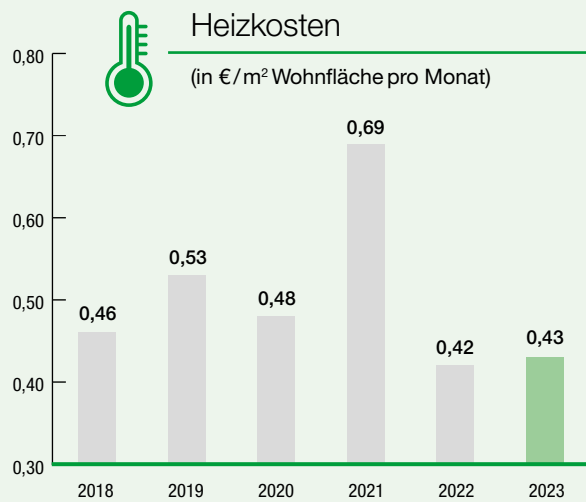
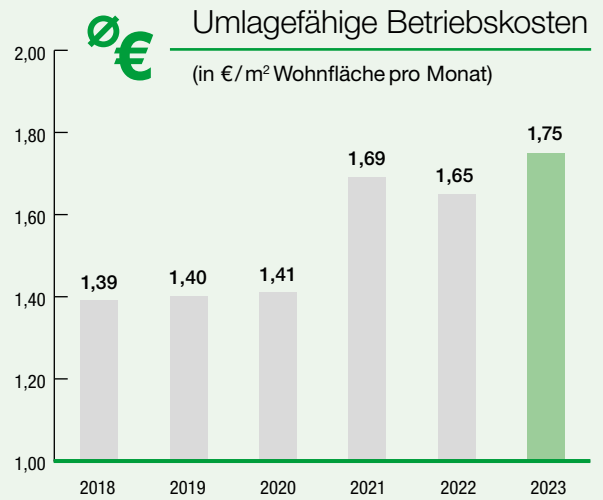
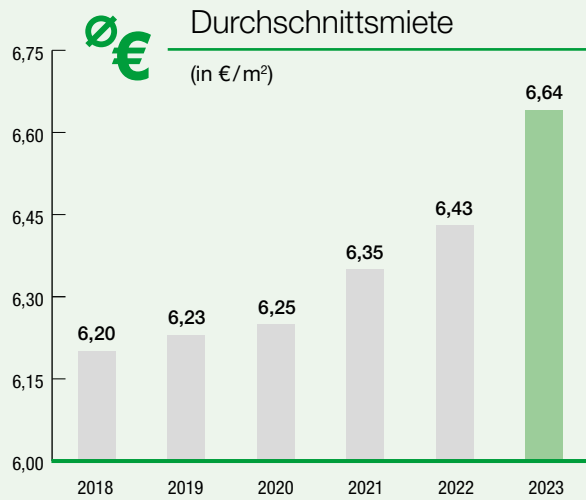
Die Unternehmensdurchschnittsmiete ist im Berichtsjahr um 21 Cent je m<sup>2</sup> Wohnfläche im Monat auf 6,64 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche im Monat (Vorjahr 6,43 €) gestiegen. Mietanpassungen werden bei Neuvermietung oder Modernisierung nach der Durchführung wohnwertverbessernder Maßnahmen veranlasst. Darüber hinaus hat die Genossenschaft bei 133 Wohnungen Mietanpassungen nach § 558 BGB durchgeführt. Die Mieten der öffentlich geförderten Wohnungen sind im Rahmen der II. Berechnungsverordnung angepasst worden.

### Betriebs- und Heizkosten

Die umlagefähigen Betriebskosten liegen im Jahr 2023 durchschnittlich bei 1,75 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche im Monat (Vorjahr 1,65 €). Dies ist auf deutliche Preisanstiege bei Wartungs- und Pflegeverträgen zurückzuführen. Die von der Genossenschaft abzurechnenden Heizkosten betragen durchschnittlich 0,43 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche im Monat (Vorjahr 0,42 €). Der niedrige Wert steht im Zusammenhang mit den reduzierten Heizleistungen aufgrund der Energiekrise begünstigt durch einen erneut milden Temperaturverlauf im Winter sowie einem günstigen Gasliefervertrag, der bis Dezember 2025 abgeschlossen werden konnte. Die Beteiligung der Genossenschaft an den Kohlendioxidkosten ist unter Berücksichtigung des CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetzes bei den zentral beheizten Wohnungen direkt berücksichtigt worden. Für die dezentral beheizten Einheiten ist eine Rückstellung gebildet worden, um die Erstattungsansprüche der Mieter aus dem Geschäftsjahr zu erfüllen.

### Mitgliederentwicklung

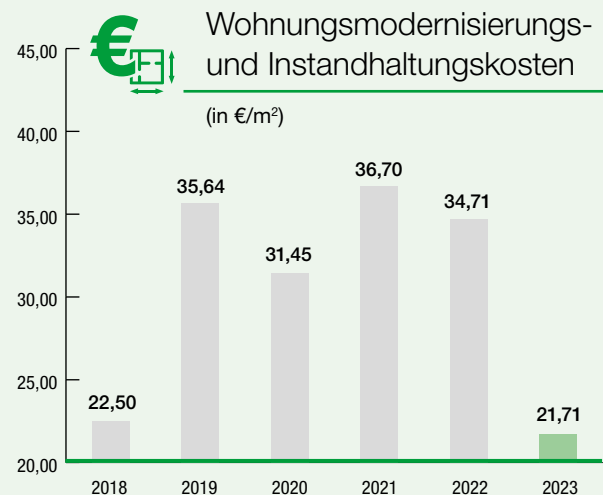
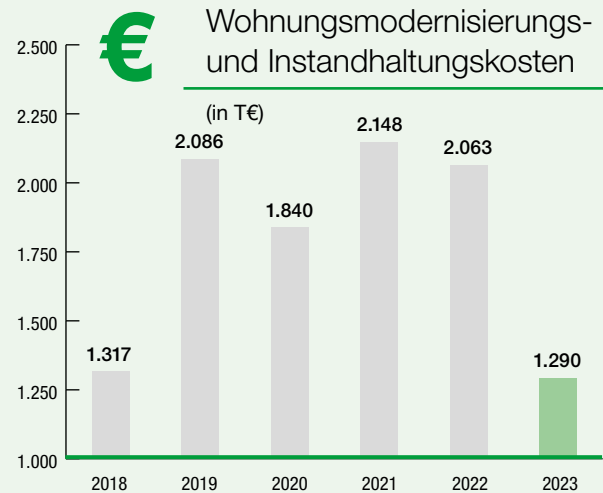
Die Mitgliederentwicklung ist mit 8 Mitgliedern weniger als minimal rückläufig einzuordnen. Dies gilt auch für den Altersdurchschnitt der Hauptmieter von 58 Jahren.





## Investitionstätigkeit

Der Aufwand für Instandhaltungs- und Wohnungsmodernisierungsmaßnahmen liegt im Jahr 2023 bei 1.290 T€ aus Eigenmitteln. Objektmodernisierungen und Neubautätigkeiten werden hier nicht mit eingerechnet. Sie werden vorrangig über längerfristige Darlehen finanziert und im Anlagevermögen ausgewiesen. Die rückläufige Instandhaltungsleistung ist auf niedrige Kündigungszahlen und weniger Wohnungseinzelmodernisierungen zurückzuführen und führt zu einem deutlichen Jahresüberschuss.

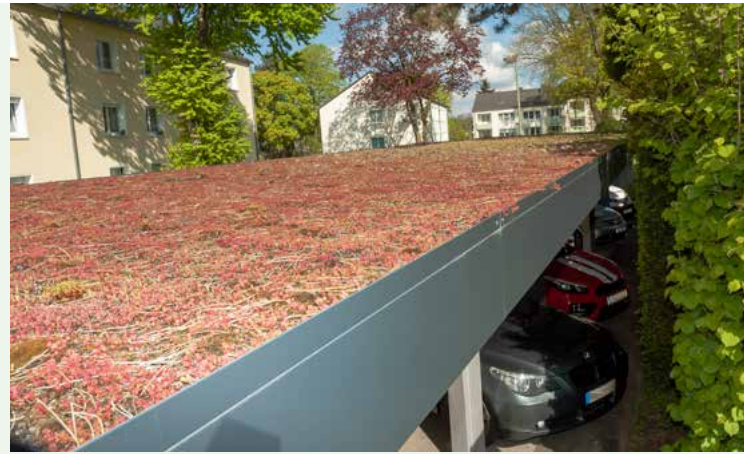




## Großinstandhaltung

Im Geschäftsjahr 2023 sind wieder mehrere größere Instandhaltungsmaßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds durchgeführt worden. Hierzu zählen notwendige Spielplatzerneuerungen am Tannenwäldchen und der Spielplatzneubau an der Diekermühlen Straße, die Neuanlage eines Parkplatzes an der Diekerhofstraße und der Bau von Gründachcarports an der Berliner Straße. Abgerundet werden die Maßnahmen durch die Weiterverfolgung der aufgelegten Programme für Fassadenreinigungen und den Einbau von Brandschutztüren.

Zur Förderung der Artenvielfalt sind über 3.000 m<sup>2</sup> der Rasenflächen als Blumenwiesen ausgewiesen und entsprechend bewirtschaftet worden.





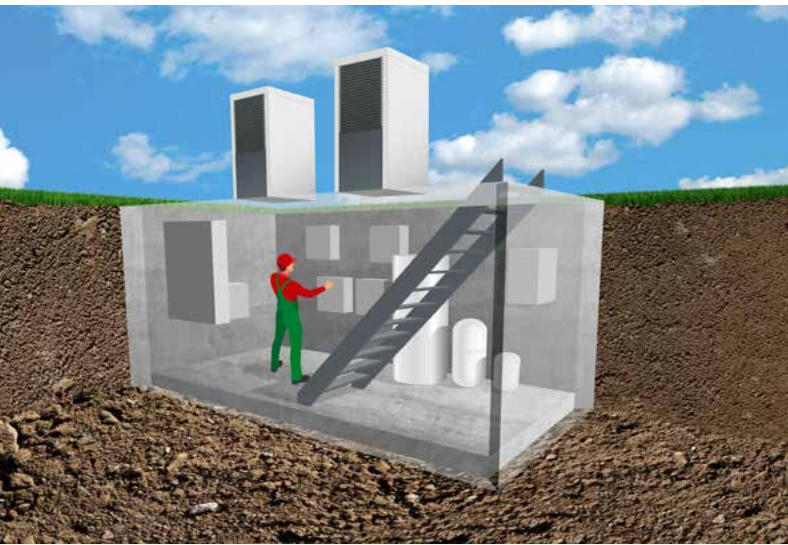
Um einen Beitrag zum Mobilitätswandel zu leisten, hat die Genossenschaft im Berliner Viertel und an der Tilsiter Straße insgesamt 8 Elektroladepunkte in Betrieb genommen.





## Energetische Modernisierung Steinstraße 2 und 4 und Steinfelder Straße 17 und 19

Im Frühjahr 2023 ist mit der energetischen Sanierung ergänzt durch den Anbau von Balkonen für die Häuser Steinstraße 2 und 4 und Steinfelder Straße 17 und 19 begonnen worden. Hier hat die Genossenschaft erstmals im Rahmen einer Bestandssanierung die Heizungsart von Gaseinzelthermen auf Zentralheizungen mit Luftwärmepumpen umgestellt. Die Heizungsanlage ist in einem sogenannten Ground Cube zwischen den Häusern im Boden untergebracht. Wegen schlechten Wetters in der zweiten Jahreshälfte 2023 und Liefer-schwierigkeiten bei technischen Komponenten wird die Maßnahme erst im Jahr 2024 abgeschlossen.





## Wohnungsmodernisierungen

---

Im Rahmen von Mieterwechseln sind 8 Wohnungseinzelmodernisierungen fertiggestellt worden. Diese Wohnungen verfügen über neue Bad- und Küchenanschlüsse, neue Heizkörper, ausgetauschte Türen und eine Elektroneuinstallation.

Um Barrieren im Badezimmer zu reduzieren, ist in 6 Wohnungen 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 ist mit Hochdruck an dem Neubau der 33 Wohnungen, 11 davon mit öffentlicher Förderung, gearbeitet worden. Der Bezug ist für den Sommer 2024 vorgesehen.





## Neubau Flemingstraße 26

Im Jahr 2023 sind die Bauvorbereitungen auf dem Erbbaugrundstück an der Flemingstraße 26 und 28 getroffen und der Bauantrag eingereicht worden. Der Baubeginn der 14 Wohnungen, 4 davon mit öffentlicher Förderung, ist Anfang 2024 erfolgt.





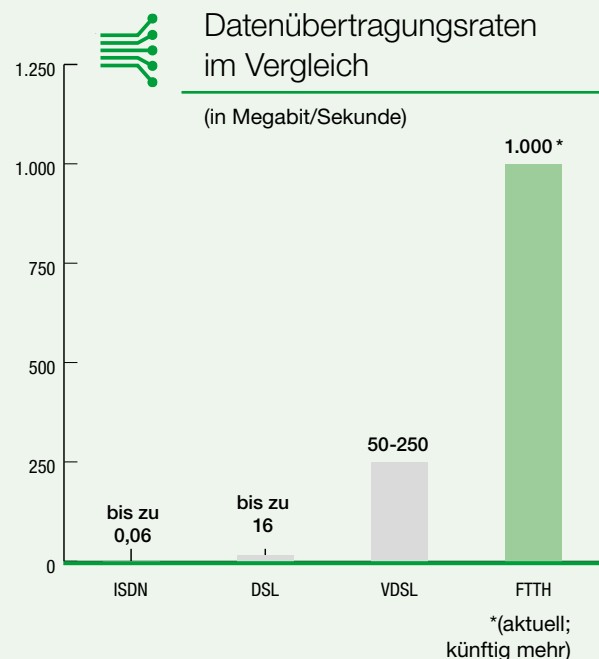
## Glasfaser für schnelles Internet in den Wohnungen der Bauverein Haan eG

Die Bauverein Haan eG hat einen neuen Partner zur Versorgung der Wohnungen mit Fernsehen und schnellem Internet. Ab 1. Juli 2024 übernimmt PÿUR, einer der größten deutschen Anbieter von Glasfaseranschlüssen, den Betrieb der Netze. Zuvor werden neue Glasfaserleitungen in den Gebäuden verlegt, damit die Bewohnerinnen und Bewohner auch bei weiter steigender Nutzung einen störungsfreien und leistungsfähigen Zugang zum Internet haben.



**PÿUR**  
Internet • TV • Telefon

Glasfaserleitungen haben eine deutlich höhere Durchleitungskapazität als die bisherigen Kupfer-Koax-Kabel, die ursprünglich für das Kabelfernsehen installiert wurden und mit höherer Internetauffrage absehbar an ihre Leistungsgrenzen kommen werden. Die Bauverein Haan eG hat deshalb entschieden, alle Wohnungen mit einem Glasfaseranschluss auszustatten. Dieser direkte Glasfaseranschluss, auch als „Fiber-to-Home“ oder FTTH bekannt, ist die aktuellste Technologie und sehr zukunftssicher: Auch wenn Home Office, neue Fernsehformate oder Online-Unterhaltung künftig noch größere Datenmengen bedeuten, kann aus jeder einzelnen Wohnung ohne Leistungseinschränkungen auf das Internet zugegriffen werden.



Partner der Bauverein Haan eG für den Ausbau ist der Netzbetreiber Tele Columbus mit seiner Marke PÿUR, der in Zusammenarbeit mit der Stadt Haan auch ein Glasfaser-Stadtnetz mit rund 80 Kilometern Trassenlänge errichtet. Für die Mieter der Bauverein Haan eG entstehen durch den Netzausbau in den Gebäuden und Wohnungen keine Modernisierungskosten, die Investitionen werden vom Betreiber getragen und langfristig über die Nutzung der Anschlüsse finanziert.

PÿUR bietet dabei, wie der bisherige Anbieter Vodafone, unterschiedliche Vertragsmodelle für den individuellen Bedarf der Mieter an. Möglich sind sowohl der reine Fernsehempfang oder der alleinige Internet-Anschluss wie auch Pakete, die Internet, Fernsehen und Telefon in Kombination umfassen. Diese Kombi-Angebote sind deutlich kostengünstiger als getrennte Einzelverträge und für mehrere Internet-Geschwindigkeiten verfügbar. Derzeit reicht das Angebot von 20 Mbit/s für Kunden mit geringen Ansprüchen an die Internet-Kapazität bis hin zur Gigabit-Geschwindigkeit für intensivere Nutzer. Über die Möglichkeiten berät der örtliche Partner von PÿUR im Ladengeschäft „The Mobile Company“ am Neuen Markt in Haan oder Sie informieren sich direkt über die Website [www.pyur.com](http://www.pyur.com).



Tiefbauarbeiten und Kabelverlegung zu den Gebäuden



Mit Stand zum Frühjahr 2024 ist der Glasfaser-Ausbau samt Tiefbauarbeiten für die ersten Gebäude und Wohnungen abgeschlossen. Bis Juni soll er in allen 952 Wohnungen für den termingerechten Netzstart am 1. Juli durchgeführt sein. Die Anschlusspunkte für den Internet-Router, der die Verbindung zu den einzelnen Geräten auch drahtlos über WLAN herstellen kann, werden dabei üblicherweise in den Wohnungsfloren gesetzt. Die bestehenden Anschlussdosen für die Fernsehgeräte in den Wohnzimmern bleiben trotzdem nutzbar, hier müssen keine neuen Leitungen verlegt werden.

Auch für den TV-Empfang über diese Anschlüsse ist ab 1. Juli ein neuer Vertrag erforderlich – hierüber wird PÿUR rechtzeitig per Brief und Hausaushang informieren, damit der Fernsehempfang trotz des Betreiberwechsels nahtlos sichergestellt ist.



## Quartiersmanagement

Die Arbeit im sozialen Quartiersmanagement entwickelt sich permanent und dynamisch weiter. Im Mittelpunkt stehen dabei die Nachbarschaften und ihr Zusammenhalt.

Auch im Geschäftsjahr 2023 hat es zahlreiche Begegnungen, Beratungen, Weitervermittlungen, Aktionen sowie die Fortführung von Kooperationen und der Netzwerkarbeit gegeben, aus denen wir im Geschäftsbericht nur einen Auszug zeigen:



- Gemeinsamer Osterspaziergang mit Eiersuche für Jung und Alt
- Adventstreffen mit gemeinsamem Essen, Vorlesen, Singen, Basteln
- Adventssingen der Kinder unseres Vorleseprojekts aus der AWO-Kita
- Regelmäßige Austauschtreffen der Vorlesenden aus dem Vorlese-Projekt
- Beteiligung an der Demenznetz-Arbeit und am Tag der Demenz im Haaner Krankenhaus
- Mitarbeit an Projekten des Runden Tisches der seniorenrechtlichen Quartiersentwicklung in Haan
- Sprechstunden des haushaltsnahen Dienstleisters Heinzelmännchen Seniorenbetreuung – die Kooperation musste wegen Insolvenz des Partners leider beendet werden. Die Weitervermittlung, das Netzwerk zu diesem Thema und die Hilfe zur Pflegegrad-Beantragung bestehen weiterhin bei der Bauverein Haan eG
- Austausch mit der Kleiderkammer in Haan
- Besuch des offenen Mittagstisches im AWO-Nachbarschaftstreff am Bandenfeld
- Neue und regelmäßige Gruppen in der Nachbarschaft: Der Kreativtreff und in Planung ein Mitglieder-Stammtisch, Singgruppe (z.B. Volkslieder)
- Mieterfeste am Tannenwäldchen und in der Diekermühlen Straße (Spielplatz-Einweihung)
- Mieterbefragung zum Thema Quartiersmanagement
- Auf unserer Internetseite [www.bauverein-haan.de/soziales](http://www.bauverein-haan.de/soziales) finden Sie auch einen Überblick über viele Aktivitäten und Angebote

Ebenso sind in der Mieterbefragung weitere neue Projektideen an das Team von Frau Burkard und Frau Massing herangetragen worden. Wenn auch Sie Ideen haben, wenden Sie sich gern an eine der beiden Damen:

### **Sofia Burkard**

Soziale Quartiersarbeit  
0 21 29 - 37 959 - 21  
[sofia.burkard@bauverein-haan.de](mailto:sofia.burkard@bauverein-haan.de)

### **Andrea Massing**

Quartiersmanagement  
0 21 29 - 37 959 - 17  
[andrea.massing@bauverein-haan.de](mailto:andrea.massing@bauverein-haan.de)







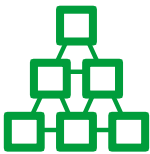
## Neue Kooperation: Hausnotruf – Hilfe auf Knopfdruck

Alle Mitglieder, die eventuell in Ihrer Wohnung unmittelbar Hilfe benötigen (ob vorsorglich, durch Krankheit oder Pflegebedürftigkeit) können sich bei uns beraten lassen. In Kooperation mit den Johannitern werden verschiedene Angebote für den Hausnotruf unterbreitet, die für unsere Mitglieder besondere Preisvorteile beinhalten.



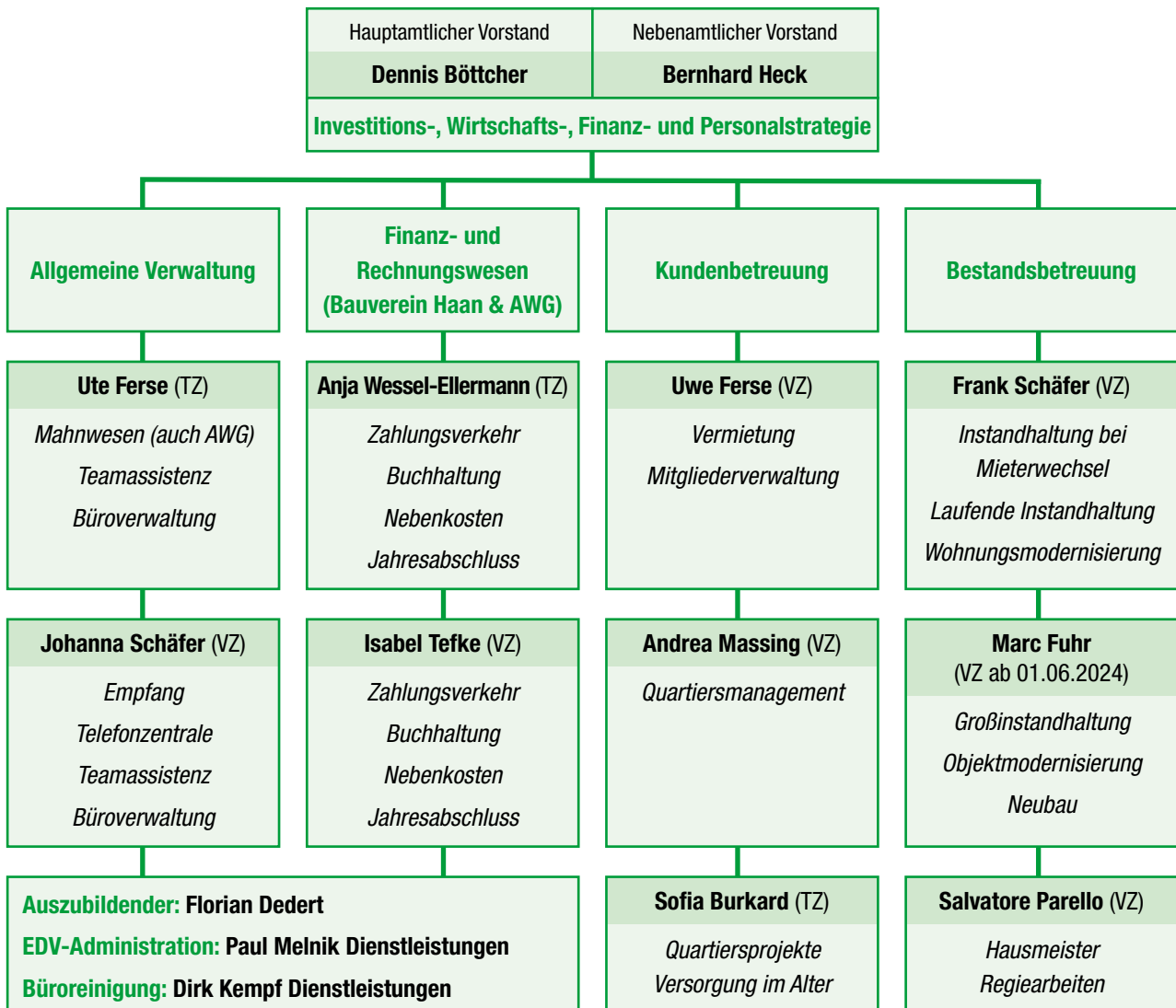
# JOHANNITER





## Betriebliche Organisation

Die betriebliche Aufstellung stellt sich seit Frühjahr 2024 wie folgt dar:



VZ = Vollzeit  
TZ = Teilzeit

Die Besetzung der technischen Bereiche hat sich wie folgt verändert:

- Herr Schäfer übernimmt ab 1. März 2024 die Aufgaben in der Bestandstechnik.
- Herr Parello ist seit 1. März 2024 als Hausmeister im Bestand tätig.
- Herr Fuhr wird ab 1. Juni 2024 die Aufgaben in der Großmodernisierung und im Neubau übernehmen.

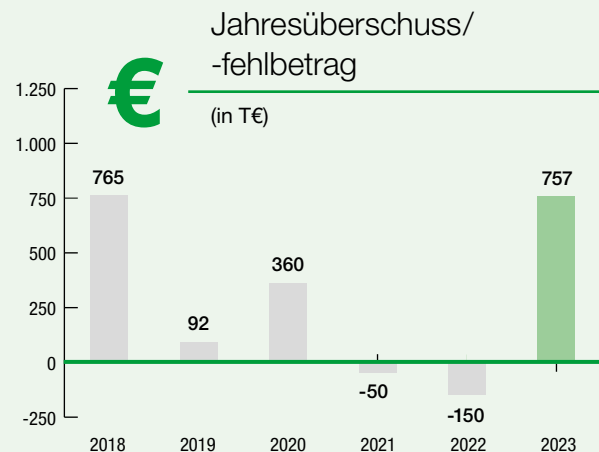
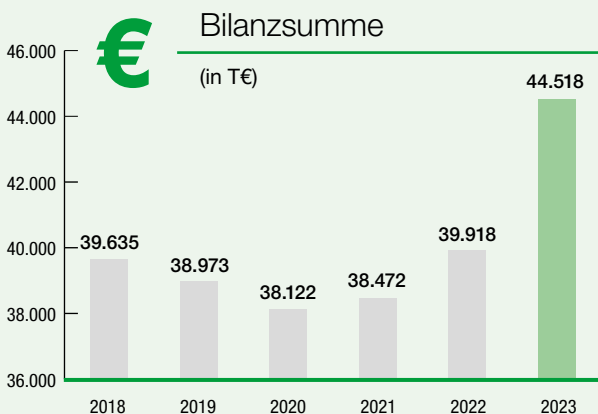
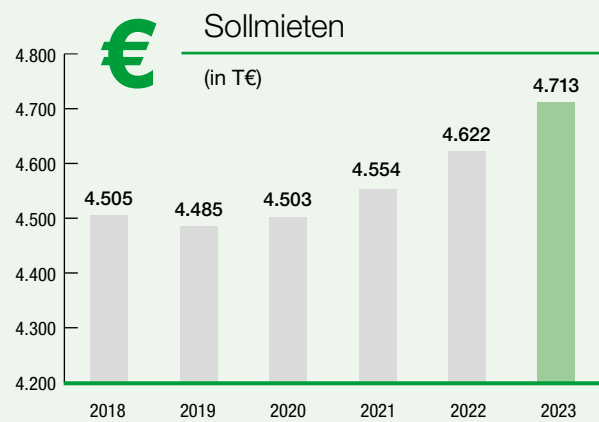
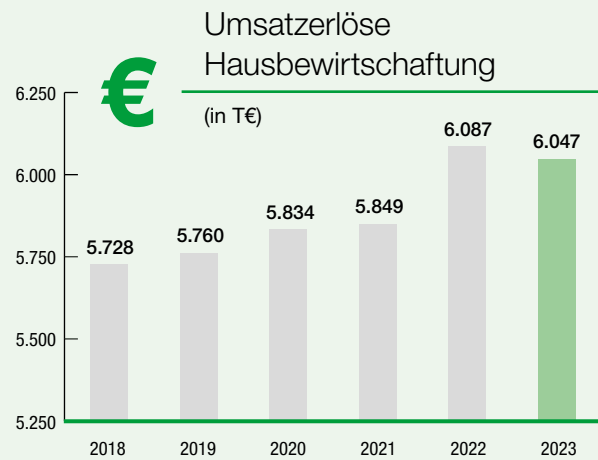
Die VdW Treuhand hat den Geschäftsbesorgungsvertrag zum Datenschutz vom 01.06.2021 zum Ende des Geschäftsjahres 2023 gekündigt. In den 2 ½ Jahren der Vertragslaufzeit ist ein zuverlässiges Datenschutzsystem als Bestandteil des innerbetrieblichen Organisationshandbuchs implementiert worden, welches zunächst durch den Vorstand fortgeschrieben wird.



## Ertragslage

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung summieren sich auf 6.047 T€ und liegen damit 40 T€ unter dem Vorjahr, was auf einen Rückgang der Nebenkostenvorauszahlungen zurückzuführen ist. Die Erträge aus Sollmieten betragen 4.713 T€ und liegen damit 91 T€ über dem Vorjahr. Darüber hinaus leisten die Erträge aus der Betreuungstätigkeit für die AWG mit 63 T€ einen stabilen Ertragsbeitrag, der sich im Folgejahr auf 76 T€ erhöhen wird. Die sonstigen betrieblichen Erträge von 134 T€ resultieren im Wesentlichen aus Einmal-effekten (Auflösung von Rückstellungen, öffentliche Förderungen und Zuschüsse, Erstattung von Versicherungen).

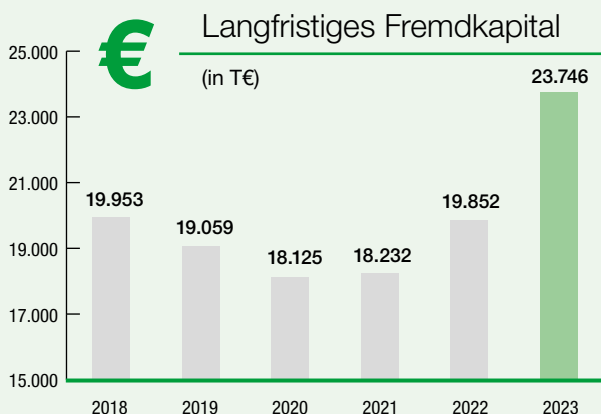
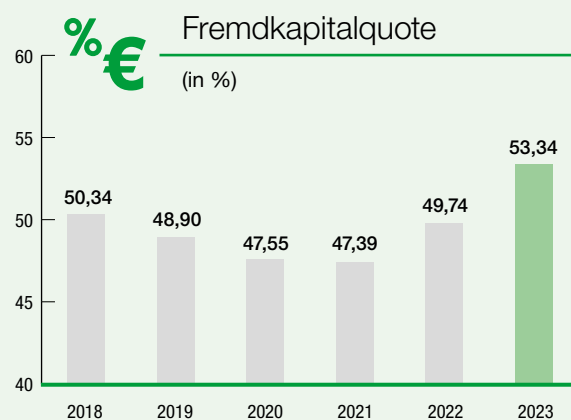
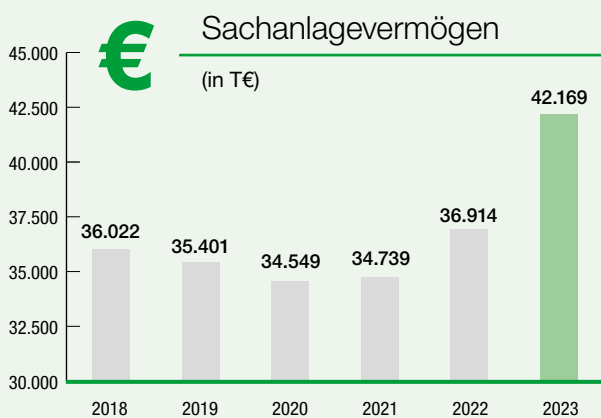
Die Ertragslage kann aufgrund der stabilen Vermietungssituation als gesichert angesehen werden.



## Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanz enthält zum Stichtag 42.169 T€ an langfristig gebundenem Vermögen, ein Anstieg von 5.255 T€ gegenüber dem Vorjahr. Das hohe Investitionsniveau im Geschäftsjahr in Modernisierungen und Neubau steigern das langfristige Vermögen trotz der vorgenommenen Abschreibungen von 1.034 T€. Das Vermögen besteht im Wesentlichen aus den Grundstücken mit Wohnbauten und ist mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert. Die Investitionen für die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen und Wohnungseinzelmodernisierungen werden durch Eigenmittel finanziert. Großmodernisierungs- und Neu- baumaßnahmen werden vorrangig durch langfristige Fremdmittel gesichert.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet und die Liquidität ist jederzeit gewährleistet.



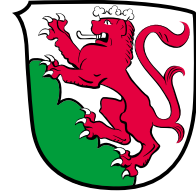


## Geschäftsbesorgung

---

Der seit 2013 bestehende Geschäftsbesorgungsvertrag für die Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft des Amtes Gruiten eG (AWG) mit ihren aktuell 258 Wohnungen und 156 Garagen sowie Stellplätzen ist auch im Jahr 2023 fortgesetzt worden. Mit Beginn des Geschäftsjahres 2024 ist die Vergütung für die Dienstleistungen im Rahmen des vertraglich vereinbarten Inflationsausgleichs angepasst worden. Es besteht eine partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen den Genossenschaften. Ein Zusammenschluss ist nicht vorgesehen, da die Identitäten beider Unternehmen gewahrt bleiben sollen.

Allgemeine  
Wohnungsbaugenossenschaft  
des Amtes Gruiten eG



## 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.

Hohe technische Anforderungen bei Neubaumaßnahmen und im Bestand führen in Verbindung mit einem gestiegenen Preisniveau zu einem vermehrten Kapitalbedarf der Genossenschaft. Das im Vergleich zu den Vorjahren höhere Zinsniveau hat die Kapitalbeschaffung erheblich verteuert, so dass Neubaumaßnahmen zum jetzigen Stand zu genossenschaftsgerechten Mieten nicht realisiert werden können und die Kosten für Bestandsinvestitionen steigen. Diese Tatsachen werden mittelfristig auch zu einem höheren Mietenniveau führen.



## Ausblick

---

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. Für das im Jahr 2023 in der Bauvorbereitung befindliche Neubauprojekt an der Flemingstraße 26 und 28 ist Anfang 2024 der Baubeginn erfolgt. Die Realisierung weiterer Neubaumaßnahmen ist erst bei angepassten Rahmenbedingungen wieder rentierbar. Die nächsten Investitionen werden daher auf energetische Maßnahmen mit dem Ziel der Klimaneutralität im Bestand fokussiert.



## Vorschlag zur Gewinnverteilung 2023

---

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 74.560,00 € als 4%ige Dividende auf das Geschäftsguthaben der Mitglieder in Höhe von 1.864.000,00 € am 01.01.2023 zu verteilen.

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, 09. April 2024

Vorstand

Dennis Böttcher

Bernhard Heck

# Die Bauverein Haan eG in Zahlen

## Bestandsentwicklung

		2023	2022	2021	2020	2019	2018
Wohnhäuser	Anzahl	164	164	164	164	164	164
Wohnungen	Anzahl	918	916	916	916	916	916
Gewerbliche Objekte	Anzahl	3	5	5	5	5	5
Garagen / Stellplätze	Anzahl	502	494	495	497	499	499
Bewirtschaftete Flächen							
- Wohnfläche	m <sup>2</sup>	58.692	58.528	58.528	58.528	58.528	58.528
- Gewerbefläche	m <sup>2</sup>	729	891	891	891	891	891

## Mitgliederentwicklung

		2023	2022	2021	2020	2019	2018
Mitglieder	Anzahl	1.043	1.051	1.049	1.050	1.066	1.059
Anteile	Anzahl	2.328	2.349	2.350	2.347	2.372	2.337
Haftsumme	T€	1.862	1.879	1.880	1.878	1.898	1.870
Geschäftsguthaben	T€	1.938	1.955	1.969	1.969	1.970	1.944

## Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

		2023	2022	2021	2020	2019	2018
Umsatzerlöse / Hausbewirtschaftung	T€	6.047	6.087	5.849	5.834	5.760	5.728
Umsatzerlöse / Betreuungstätigkeit	T€	63	63	63	63	63	63
Sollmieten	T€	4.713	4.622	4.554	4.503	4.485	4.505
Durchschnittsmiete Wohnungen	€ / m <sup>2</sup>	6,64	6,43	6,35	6,25	6,23	6,20
Wohnungsmodernisierungs- u. Instandhaltungskosten	T€	1.290	2.063	2.148	1.840	2.086	1.317
Wohnungsmodernisierungs- u. Instandhaltungskosten	€ / m <sup>2</sup>	21,71	34,71	36,70	31,45	35,64	22,50
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	T€	757	-150	-50	360	92	765
Bilanzgewinn	T€	75	75	75	76	82	177
Sachanlagevermögen	T€	42.169	36.914	34.739	34.549	35.401	36.022
Investitionen Sachanlagevermögen	T€	6.289	3.166	1.175	125	344	181
Eigenkapital - gesamt	T€	17.301	16.636	16.875	17.000	16.722	16.781
Eigenkapital - langfristig	T€	17.145	16.470	16.698	16.816	16.561	16.520
Eigenkapital - kurzfristig	T€	156	166	177	184	161	261
Eigenkapitalquote - langfristig	%	38,52	41,26	43,40	44,12	42,50	41,68
Langfristiges Fremdkapital	T€	23.746	19.852	18.232	18.125	19.059	19.953
Fremdkapitalquote	%	53,34	49,74	47,39	47,55	48,90	50,34
Bilanzsumme	T€	44.518	39.918	38.472	38.122	38.973	39.635

## Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand im Geschäftsjahr 2023 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 mit den geschäftlichen Aktivitäten, insbesondere der Investitionstätigkeit der Genossenschaft, eingehend beschäftigt und bei den erforderlichen Beschlüssen mitgewirkt. Dabei haben die wirtschaftliche Entwicklung, die Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen und die Optimierung des Mieterservice im Vordergrund gestanden.

Der Jahresabschluss 2022 ist unter Einbeziehung der Buchführung vom zuständigen Prüfungsverband ohne Beanstandungen geprüft worden.

Der Aufsichtsrat unterrichtet gemäß § 40 Absatz 4 der Satzung die Mitgliederversammlung, dass aus dem Jahresüberschuss 2023 im Rahmen von Vorwegzuweisungen 606.441,62 € in andere Ergebnisrücklagen eingestellt worden sind. Des Weiteren empfiehlt er der Mitgliederversammlung, dem Gewinnverteilungsvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2023 zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitenden für die angenehme Zusammenarbeit und die guten Arbeitsergebnisse im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Haan, 09. April 2024

Ferdinand Städtler  
Vorsitzender des Aufsichtsrats





## Jahresabschluss **2023**

- I. **Bilanz zum 31. Dezember 2023**
  
- II. **Gewinn – und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023**
  
- III. **Anhang zum Jahresabschluss 2023**

# I. Bilanz zum 31. Dezember 2023

## Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>7.064,00</b>	17.398,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	<b>34.050.387,46</b>		33.414.869,65
Grundstücke ohne Bauten	<b>409.000,00</b>		409.000,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<b>173.270,00</b>		188.232,00
Anlagen im Bau	<b>6.964.676,47</b>		2.717.690,00
Bauvorbereitungskosten	<b>564.763,87</b>	<b>42.162.097,80</b>	166.516,21
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>42.169.161,80</b>	36.913.705,86
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		<b>1.429.585,01</b>	1.366.110,63
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	<b>15.242,80</b>		15.050,50
Sonstige Vermögensgegenstände	<b>5.582,17</b>	<b>20.824,97</b>	365.056,90
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		<b>861.825,35</b>	1.251.132,09
Bausparguthaben		<b>30.896,17</b>	0,00
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<b>5.830,70</b>	6.996,85
<b>SUMME AKTIVA</b>		<b>44.518.124,00</b>	39.918.052,83

## Passivseite

		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
<b>Eigenkapital</b>				
<b>Geschäftsguthaben</b>				
	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	81.600,00		90.793,63
	der verbleibenden Mitglieder	1.856.000,00	1.937.600,00	1.864.000,00
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 7.200,00 €			(14.400,00)
<b>Ergebnisrücklagen</b>				
	Gesetzliche Rücklage	1.838.000,00		1.762.000,00
	davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 76.000,00 €			(0,00)
	Bauerneuerungsrücklage	8.093.557,47		8.093.557,47
	Andere Ergebnisrücklagen	5.356.909,37	15.288.466,84	4.750.467,75
	davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 606.441,62 € (Vorjahr: davon aus Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres entnommen)			(-224.393,98)
<b>Bilanzgewinn</b>				
	Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)	757.001,62		-149.521,64
	Einstellung in die Ergebnisrücklagen (Vorjahr: Entnahmen aus Ergebnisrücklagen)	682.441,62	74.560,00	224.393,98
<b>Eigenkapital insgesamt</b>			<b>17.300.626,84</b>	16.635.691,19
<b>Rückstellungen</b>				
	Rückstellung für Pensionen	1.119.457,00		1.105.157,00
	Sonstige Rückstellungen	85.104,86	1.204.561,86	134.758,67
<b>Verbindlichkeiten</b>				
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.846.102,99		8.621.660,81
	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.899.842,07		11.230.345,59
	Erhaltene Anzahlungen	1.556.203,28		1.501.075,26
	Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.788,68		23.763,76
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	671.754,39		632.666,63
	Sonstige Verbindlichkeiten	15.243,89	26.012.935,30	32.933,92
	davon aus Steuern: 736,59 €			(774,94)
<b>SUMME PASSIVA</b>			<b>44.518.124,00</b>	39.918.052,83

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.046.957,55		6.087.384,04
b) aus Betreuungstätigkeit	63.025,20	6.109.982,75	63.025,20
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Minderung)		63.474,38	-117.409,28
Andere aktivierte Eigenleistungen		51.386,34	50.106,43
Sonstige betriebliche Erträge		133.535,89	170.505,08
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		2.721.622,05	3.417.513,45
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.636.757,31</b>	2.836.098,02
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	635.177,71		636.878,18
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung	219.020,86	854.198,57	398.318,05
davon für die Altersversorgung: 78.626,70 €			(234.687,61)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.033.753,28	991.637,48
Sonstige betriebliche Aufwendungen		409.016,84	409.746,90
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.646,18	2,39
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		418.189,83	395.748,93
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 19.295,00 €			(17.116,00)
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>928.244,97</b>	3.770,87
Sonstige Steuern		171.243,35	153.292,51
<b>Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)</b>		<b>757.001,62</b>	-149.521,64
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen (Vorjahr: Entnahmen aus Ergebnisrücklagen)		-682.441,62	224.393,98
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>74.560,00</b>	74.872,34

## III. Anhang des Jahresabschlusses 2023 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 2023 ist gemäß den §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt worden.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Die Erstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 entspricht den Vorschriften des Handelsgesetzbuches. Die Vorjahresbeträge sind mit den entsprechenden Zahlen des Geschäftsjahres vergleichbar.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird 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 „Immaterielle Vermögensgegenstände“ sind die Kosten zur Implementierung der Anwendersoftware ausgewiesen. Die Abschreibungsdauer dafür beträgt insgesamt fünf Jahre.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten und, soweit abnutzbar, abzüglich Abschreibungen bewertet. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit werden nicht aktiviert. Die Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten werden 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 worden sind, werden diese entsprechend der Restnutzungsdauer der einzelnen Gebäude abgeschrieben.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden nach der linearen Abschreibungsmethode bei Abschreibungssätzen von 4,3 % bis 33,3 % abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 800,00 € werden im Jahr der Anschaffung zu 100 % abgeschrieben. Wirtschaftsgüter mit darüberhinausgehenden Anschaffungskosten werden über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer 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 werden zu den Nominalwerten angesetzt. Notwendige Wertberichtigungen und Abschreibungen sind vorgenommen worden.

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

## Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Rückstellungen werden 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) nachzuholen sind, gebildet.

Die Rückstellung für Pensionen wird nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung der zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassung ermittelt. Dabei werden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Rechnungszinssatz von 1,83 % bei einer mittleren Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von 3,00 % bzw. 2,00 % 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 „Grundstücke mit fertigen Wohnbauten“ werden Kosten für die neue Carportanlage im Berliner Viertel, die energetische Modernisierung der Häuser Steinstraße 2-4 und Steinfelders Straße 17-19 und der neue Spielplatz an der Diekermühlen Straße erfasst. Außerdem wurden neue Stellplätze an der Diekerhofstraße 3-5 und für jeden zugängliche Elektrostellplätze an der Tilsiter Straße und Nordstraße ausgewiesen.

Bei dem Zugang der „Bauvorbereitungskosten“ handelt es sich um behördliche Genehmigungskosten, Abrisskosten und diverse Fachplanungskosten für den geplanten Neubau an der Flemingstraße. Des Weiteren sind auch Vorbereitungskosten für die Umwandlung der Gewerbeeinheit an der Steinfelders Straße 15 zu Wohnraum enthalten.

Unter der Position „Anlagen im Bau“ wird seit Baubeginn der Neubau „Am Langenkamp 20-24“ geführt.

## 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 31.12.23	Abschreibungen im Geschäftsjahr
	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	52.387,66	0,00	0,00	0,00	0,00	45.323,66	7.064,00	10.334,00
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>52.387,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>45.323,66</b>	<b>7.064,00</b>	<b>10.334,00</b>
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke mit Wohnbauten	59.207.417,35	1.589.818,86	0,00	29.399,21	0,00	26.776.247,96	34.050.387,46	983.700,26
Grundstücke ohne Bauten	409.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	409.000,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	380.906,71	24.757,02	0,00	0,00	0,00	232.393,73	173.270,00	39.719,02
Anlagen im Bau	2.717.690,00	4.246.986,47	0,00	0,00	0,00	0,00	6.964.676,47	0,00
Bauvorbereitungskosten	166.516,21	427.646,87	0,00	-29.399,21	0,00	0,00	564.763,87	0,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>62.881.530,27</b>	<b>6.289.209,22</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>27.008.641,69</b>	<b>42.162.097,80</b>	<b>1.023.419,28</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>62.933.917,93</b>	<b>6.289.209,22</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>27.053.965,35</b>	<b>42.169.161,80</b>	<b>1.033.753,28</b>

Unter der Position „Unfertige Leistungen“ werden noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 1.429.585,01 € 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 1,75 %. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittssatz beträgt 14.487,00 € (Vorjahr 62.050,00 €).

„Sonstige Rückstellungen“ wurden für unterlassene Instandhaltungsaufwendungen (42,9 T€), Prüfungskosten (25 T€), Kosten für Steuerberatung (6,5 T€), Kosten der Mitgliederversammlung und Veröffentlichung (3 T€), Kosten für das CO<sub>2</sub>-KostAufTG (6 T€) und für Verwaltungsaufwendungen (1,7 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			Art der Sicherung
		€	€	bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
gegenüber Kreditinstituten	2022	8.621.660,81	810.177,25	2.266.068,46	5.545.415,10	8.621.660,81	GPR *
	2023	10.846.102,99	553.280,97	2.891.740,76	7.401.081,26	10.846.102,99	GPR *
gegenüber anderen Kreditgebern	2022	11.230.345,59	336.228,52	2.016.165,25	8.877.951,82	11.230.345,59	GPR *
	2023	12.899.842,07	362.731,06	2.112.982,57	10.424.128,44	12.899.842,07	GPR *
Erhaltene Anzahlungen	2022	1.501.075,26	1.501.075,26	0,00	0,00	0,00	
	2023	1.556.203,28	1.556.203,28	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	2022	23.763,76	23.763,76	0,00	0,00	0,00	
	2023	23.788,68	23.788,68	0,00	0,00	0,00	
aus Lieferungen und Leistungen	2022	632.666,63	594.801,47	37.865,16	0,00	0,00	
	2023	671.754,39	632.243,44	39.510,95	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	2022	32.933,92	32.933,92	0,00	0,00	0,00	
	2023	15.243,89	15.243,89	0,00	0,00	0,00	
Summe	2022	22.042.445,97	3.298.980,18	4.320.098,87	14.423.366,92	19.852.006,40	
	2023	26.012.935,30	3.143.491,32	5.044.234,28	17.825.209,70	23.745.945,06	

\* GPR = Grundpfandrechte

## 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 eG (AWG) ausgewiesen.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet neben den Zinsen für Fremdkapital auch den Betrag von 19.295,00 € für die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen.

Die Position „Abschreibungen auf Sachanlagen“ enthält planmäßige Abschreibungen auf Gebäudekosten (984 T€), Abschreibungen auf Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung (40 T€) und Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände (10 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	

2. Wesentliche finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind, bestehen im Rahmen von abgeschlossenen Bauverträgen für den Neubau Am Langenkamp 20-24 in Höhe von ca. 1.500 T€ und für die Modernisierung an der Steinstraße 2-4 und an der Steinfelder Straße 17-19 in Höhe von ca. 400 T€.

3. Mitgliederbewegung

	<u>Mitglieder</u>	<u>(Vorjahr)</u>	<u>Anteile</u>	<u>(Vorjahr)</u>
Stand am 01.01.2023	1.051	(1.049)	2.349	(2.350)
Zugang	48	(61)	97	(133)
Abgang	56	(59)	118	(134)
Stand am 31.12.2023	1.043	(1.051)	2.328	(2.349)

4. Das Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder hat zum Stichtag 31.12.2023 um 8.000,00 € abgenommen und beträgt 1.856.000,00 € (Vorjahr 1.864.000,00 €).

5. Am Bilanzstichtag bestehen 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                        |
|                                  | Jens Lemke         | stellv. Vorsitzender                |
|                                  | Tülin Celik        | Schriftführerin                     |
|                                  | Ute Schlagmann     | stellv. Schriftführerin             |
|                                  | Stadt Haan         | vertreten durch Kämmerin Doris Abel |
|                                  | Ulrike Vossieg     |                                     |

9. Verteilung Bilanzgewinn

Bei Aufstellung des Jahresabschlusses 2023 wurden vom Jahresüberschuss in Höhe von 757.001,62 € gemäß § 40 Absatz 1 und 2 der Satzung 76.000,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Darüber hinaus wurden gemäß § 40 Absatz 3 und 4 der Satzung im Rahmen von Vorwegzuweisungen 606.441,62 € in andere Ergebnissrücklagen eingestellt.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, aus dem sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 74.560,00 € eine Dividende von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben vom 01.01.2023 auszusahlen.

Beschlussvorlage zur Gewinnverteilung für die Mitgliederversammlung:

Dividende vom dividendenberechtigten Guthaben am 01.01.2023	
4 % von 1.864.000,00 € .....	74.560,00 €

Haan, 09. April 2024

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





---

Bauverein Haan eG • Nordstraße 1 • 42781 Haan • Telefon 0 21 29 - 37 959 - 0

Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Wuppertal GnR 245

Vorstand: Dennis Böttcher, Bernhard Heck • Aufsichtsratsvorsitzender: Ferdinand Städtler

Layout, Druckproduktion: Achim Kubitsch, [www.q-bitch.de](http://www.q-bitch.de)