



Jahresabschluss und Geschäftsbericht **2024**

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND



Inhaltsverzeichnis

Ihr Team der Bauverein Haan eG	Seiten	4–5
Verwaltungsorgane	Seite	6
Verstorbene Mitglieder	Seite	7
Bericht des Vorstands	Seiten	8–27
Die Bauverein Haan eG in Zahlen	Seite	28
Bericht des Aufsichtsrats	Seite	29
Jahresabschluss 2024		
• Gliederung Jahresabschluss	Seite	31
• Bilanz	Seiten	32–33
• Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	34
• Anhang	Seiten	35–40
Notfallrufnummern	Seite	41

Ihr Team der Bauverein Haan eG

Bernhard Heck

Nebenamtlicher Vorstand

Dennis Böttcher

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

Isabel Tefke

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

Johanna Schäfer

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



Andrea Massing

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

Anja Wessel-Ellermann

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

Marc Fuhr

Neubau und Modernisierung
0 21 29 - 37 959 - 25
marc.fuhr@bauverein-haan.de

Frank Schäfer

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

Melanie Niemietz

Ausbildung
0 21 29 - 37 959 - 22
melanie.niemietz@bauverein-haan.de

Ute Ferse

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

Claudia Gangi

Vermietung und Mitgliederverwaltung
0 21 29 - 37 959 - 11
claudia.gangi@bauverein-haan.de

Sofia Burkard

Soziales Quartiersmanagement
0 21 29 - 37 959 - 21
sofia.burkard@bauverein-haan.de

Salvatore Parello

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

Verwaltungsorgane

Aufsichtsrat

		Amtszeit
Ferdinand Städtler	Vorsitzender	2024 – 2027
Jens Lemke	stellv. Vorsitzender	2022 – 2025
Tülin Celik	Schriftführerin	2022 – 2025
Ute Schlagmann	stellv. Schriftführerin	2024 – 2027
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 2024 ist uns der Tod nachstehend aufgeführter Mitglieder mitgeteilt worden:

Hilde Erna Erika Christmann

Winfried Großbruchhaus

Werner Kammann

Wilhelm Koch

Heinz Küpper

Ursula Pfennig

Ruth Reibstirn

Eveline Reich

Rudolf Rinkewitz

Vera Robst

Kurt Rössner

Margret Seidelmeier

Marianne Staller

Alexander Styrz

Margret Vogel

Gisela Windiks

Wir bewahren die Verstorbenen in guter Erinnerung.



Wohnungsbewirtschaftung und Mitgliederwesen

Bestandsentwicklung

In den Sommermonaten 2024 sind die 33 Neubauwohnungen Am Langenkamp 20, 22 und 24 einschließlich der zugehörigen 48 PKW-Stellplätze an die Bewohner übergeben worden. Die 14 Neubauwohnungen an der Flemingstraße befinden sich im Bau und sollen Anfang des nächsten Jahres fertiggestellt werden. Die energetische Modernisierung einschließlich des Balkonanbaus an den Objekten Steinstraße 2 und 4 sowie Steinfelder Straße 17 und 19 ist abgeschlossen worden. Im nächsten Bauabschnitt folgen die gleichen Arbeiten an den Objekten Steinfelder Straße 7 bis 15. Durch entsprechende Grundstückskäufe verfügt die Genossenschaft an der Bahnhofstraße Ecke Böttingerstraße über ein 3.216 m² großes Grundstück, welches für zukünftige Neubauten zur Verfügung steht.

Vermietungssituation

67 Wohnungen sind im Berichtsjahr gekündigt und 104 neu vermietet worden (Vorjahr 59 Kündigungen und 55 Vermietungen). Die hohe Zahl der Neuvermietungen erklärt sich mit der Fertigstellung der 33 Neubauwohnungen Am Langenkamp. 7 Wohnungen stehen wegen technischer Maßnahmen zum 31.12.2024 leer (Vorjahr 7). Vermarktungsbedingte Leerstände sind wegen der guten Nachfragesituation nicht zu verzeichnen.

Mietenentwicklung

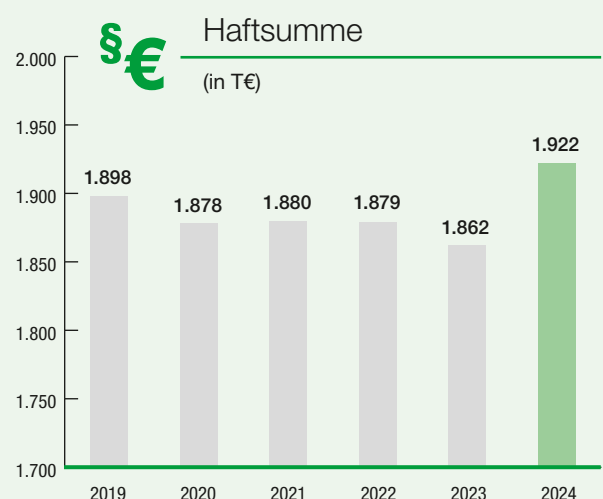
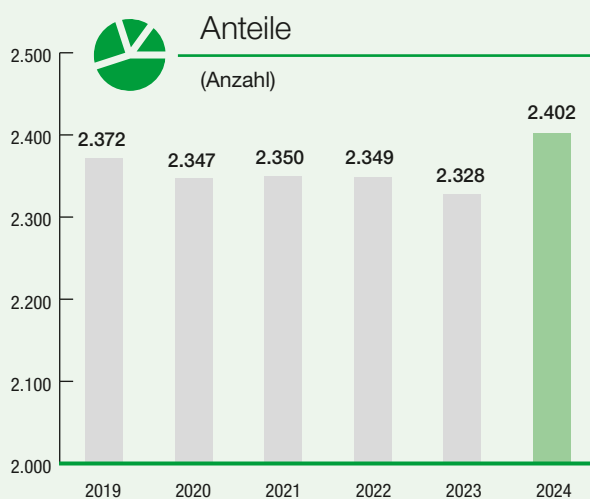
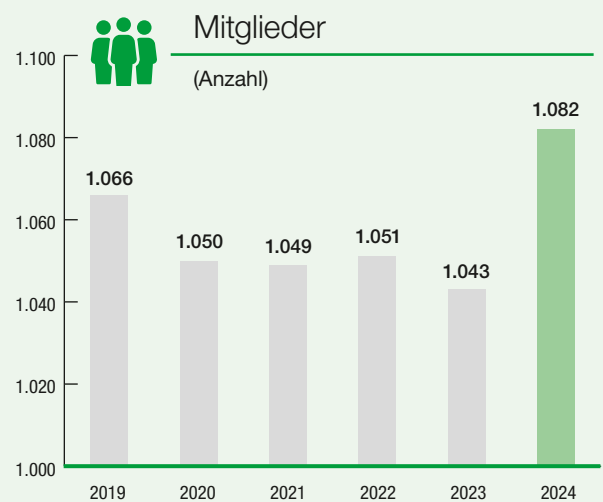
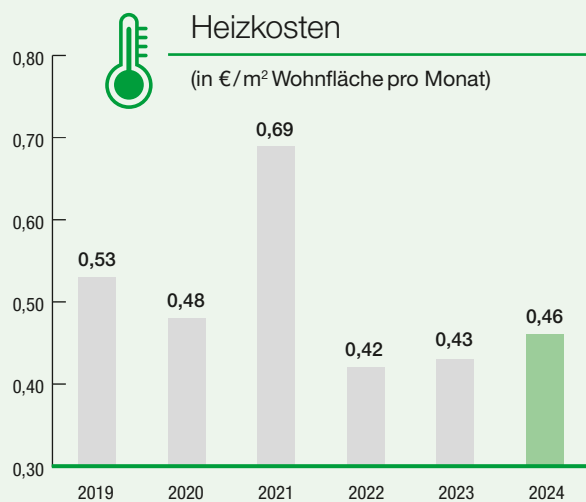
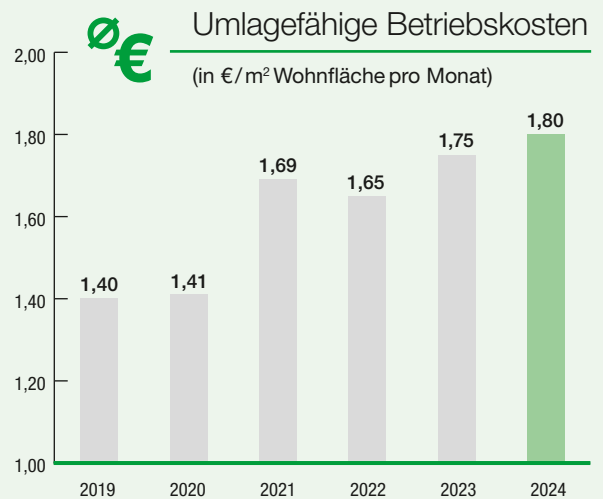
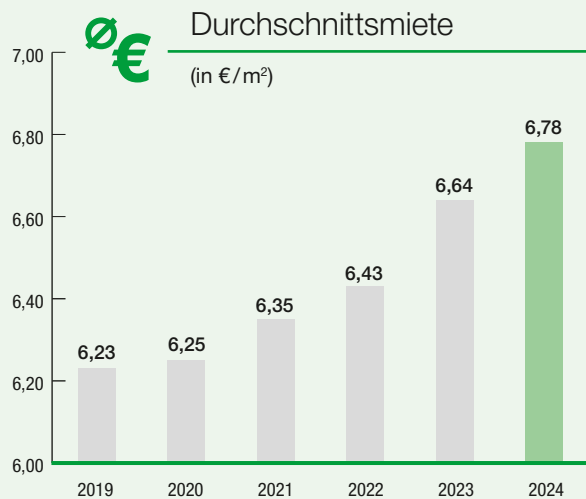
Die Unternehmensdurchschnittsmiete ist im Berichtsjahr um 14 Cent je m² Wohnfläche auf 6,78 € je m² Wohnfläche (Vorjahr 6,64 €) gestiegen. Mietanpassungen werden bei Neuvermietung oder Modernisierung nach Durchführung wohnwertverbessernder Maßnahmen veranlasst. Mietanpassungen nach § 558 BGB hat die Genossenschaft im Jahr 2024 nicht durchgeführt. Die Mieten der öffentlich geförderten Wohnungen werden im Rahmen der II. Berechnungsverordnung angepasst.

Betriebs- und Heizkosten

Die umlagefähigen Betriebskosten liegen im Jahr 2024 durchschnittlich bei 1,80 € je m² Wohnfläche (Vorjahr 1,75 €) im Monat. Die von der Genossenschaft abzurechnenden Heizkosten betragen durchschnittlich 0,46 € je m² (Vorjahr 0,43 €) Wohnfläche im Monat. Die Beteiligung der Genossenschaft an den Kohlendioxidkosten ist unter Berücksichtigung des CO₂-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

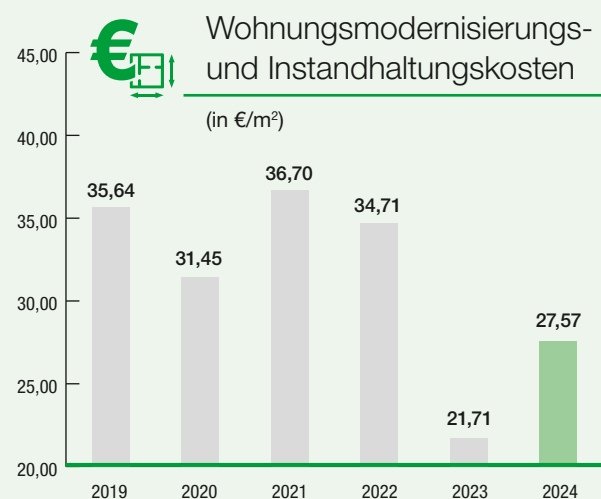
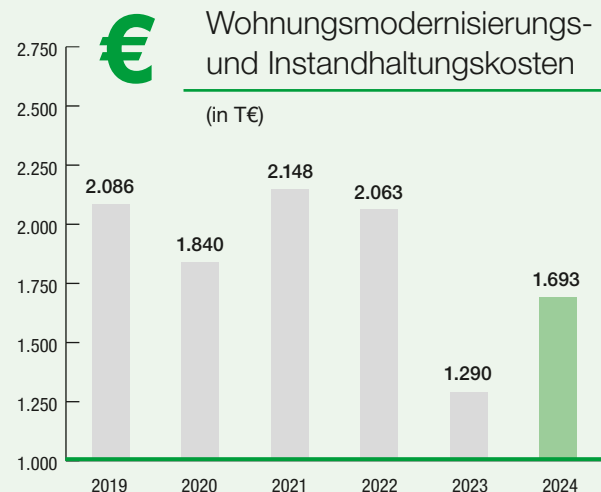
Die Mitgliederentwicklung ist mit 39 neuen Mitgliedern als leicht steigend einzuordnen. Durch die Neuvermietungen ist der Altersdurchschnitt der Hauptmieter von 58 auf 56 Jahre gesunken.





Investitionstätigkeit

Der Aufwand für Instandhaltungs- und Wohnungsmodernisierungsmaßnahmen liegt im Jahr 2024 bei 1.693 T€ und ist damit im Vergleich zum Vorjahr um 403 T€ gestiegen. Objektmodernisierungen und Neubautätigkeiten werden hier nicht mit eingerechnet. Sie werden vorrangig über längerfristige Darlehen finanziert und im Anlagevermögen ausgewiesen. Die höhere Instandhaltungsleistung ist auf gestiegene Kündigungszahlen und einen Anstieg der Wohnungseinzelmodernisierungen zurückzuführen und führt zu einem niedrigeren Jahresüberschuss als im Vorjahr.



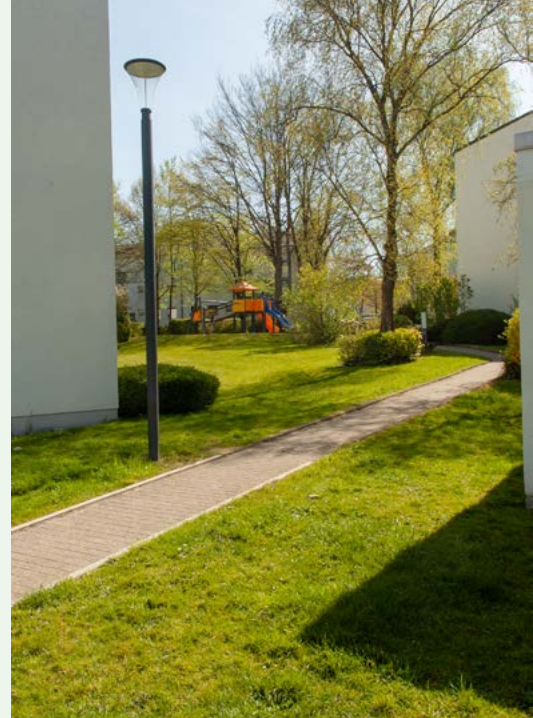


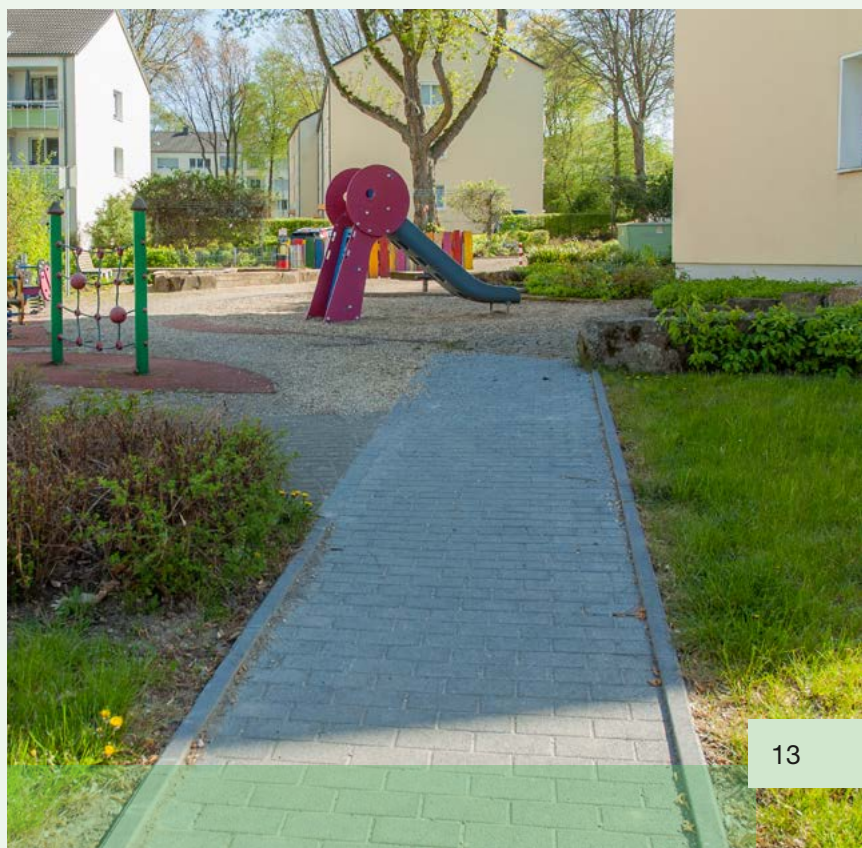
Großinstandhaltungen und Objektmodernisierungen

Im Geschäftsjahr 2024 sind wieder mehrere Instandhaltungsmaßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds durchgeführt worden. Hierzu zählen insbesondere Wegeerneuerungen in den Anlagen Berliner Viertel, Am Hühnerbach und an der Diekmühlstraße 19. Abgerundet werden die Maßnahmen durch die Weiterverfolgung der aufgelegten Programme für Fassadenreinigungen, den Einbau von Brandschutztüren und bei Bedarf auch die Verbesserung von Spielplätzen.

Um den Mobilitätswandel weiter zu unterstützen, hat die Genossenschaft Am Langenkamp 24 die Inbetriebnahme von 6 weiteren Elektroladeplätzen vorbereitet.









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

Im Herbst 2024 ist die energetische Sanierung ergänzt durch den Anbau von Balkonen an den Häusern Steinstraße 2 und 4 und Steinfelder Straße 17 und 19 abgeschlossen worden. Schlechtwetterphasen und Lieferschwierigkeiten haben die Maßnahme in die Länge gezogen. 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. Die Objekte an der Steinfelder Straße 7 bis 15 sollen auf vergleichbare Art saniert werden.





Wohnungsmodernisierungen

Im Rahmen von Mieterwechseln sind 11 Wohnungseinzelmodernisierungen fertiggestellt worden. Diese Wohnungen verfügen über neue Bad- und Küchenanschlüsse, neue Heizkörper, ausgetauschte Türen und eine Elektroneuinstallation. Weitere 5 Wohnungen haben eine Teilmodernisierung bei Mieterwechsel erfahren.

Um Barrieren im Badezimmer zu reduzieren, ist in 2 Wohnungen ein Umbau von Wanne auf Dusche erfolgt. Mehrere Wohnungen sind auf Mieterwunsch mit elektrischen Rollläden ausgestattet worden.



Neubau Am Langenkamp 20-24

Im Berichtsjahr sind die 33 Wohnungen, 11 davon mit öffentlicher Förderung, an die Bewohner übergeben worden. Nachdem alle ihre Wohnungen bezogen haben, ist im Rahmen eines Quartiersfestes die Einweihung gefeiert worden.







Grundstückskäufe Bahnhofstraße Ecke Böttingerstraße

Im Berichtsjahr sind zwei Grundstücke an der Bahnhofstraße erworben worden. Sie ergänzen das bereits 2011 erworbene Nachbargrundstück, so dass hier jetzt eine zusammenhängende Fläche von 3.216 m² in sehr attraktiver Lage zwischen Bahnhof und Innenstadt für die weitere Bestandsentwicklung vorhanden ist. Sofern die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen es zulassen, wird die Genossenschaft hier einen weiteren Neubau errichten.





Neubau Flemingstraße 26

Nach dem Baubeginn im Januar 2024 ist der Rohbau an der Flemingstraße 26 und 28 kurz vor Weihnachten fertiggestellt worden. Im Frühjahr 2026 sollen die 14 Wohnungen, 4 davon mit öffentlicher Förderung, an die Mieter übergeben werden.





Nachbarschaft und Begegnung, Beratung und Weitervermittlung, Aktionen und Kooperationen – 2024 ist wieder ein abwechslungsreiches Jahr gewesen. Neu ist unsere Menüservice-Kooperation.



Projekte und Aktivitäten in 2024:

- Hilfsmittelausstellung in Zusammenarbeit mit dem Sanitätshaus Böge in einer freien Genossenschaftswohnung zum Thema „Wie kann mein Zuhause mir das Älterwerden erleichtern?“
- Begleitende Infowoche zur Hilfsmittelausstellung im Quartiersraum zum Thema „Wie kann das Älterwerden zu Hause unterstützt werden?“ mit Vorträgen von Home Instead zu haushaltsnahen Dienstleistungen, mit dem Seniorenbeirat der Stadt Haan zur lückenlosen Anschlussversorgung nach Krankenhausentlassung, mit dem Sanitätshaus Böge zu Hilfsmitteln im Alltag sowie mit der Johanniter-Unfallhilfe e.V. zum Hausnotruf
- Malwettbewerb für Kinder von 5-10 Jahren im Quartiersraum mit Begleitung durch Geschichten der Vorlesenden aus unserem Vorleseprojekt und Preisverleihung für 4 ausgewählte Bilder
- Gemeinsamer Osterspaziergang mit Ostereiersuche für Jung und Alt
- Regelmäßige Austauschtreffen der Vorlesenden aus dem Vorlese-Projekt
- Beteiligung an der Demenznetz-Arbeit zu Information und Weitervermittlung Betroffener und ihrer Angehörigen
- Mitarbeit an Projekten des Runden Tisches der seniorengerechten Quartiersentwicklung in Haan
- Mieterfeste Am Hühnerbach und Am Langenkamp
- Einmal im Monat Sprechstunde der Johanniter Unfallhilfe e.V. (Kooperationspartner) in unserem Quartiersraum an der Geschäftsstelle
- Neue und regelmäßige Gruppen entwickeln sich u.a. mit dem Netzwerk „Wir sind Haan“, z.B. „Brettspiele & Austausch“, „Offener Abendtreff“ oder gemeinsames Frühstück.
- An drei Terminen im Dezember Adventskaffeetrinken mit Bratäpfeln, selbstgemachten Kuchen und Plätzchen aus der Nachbarschaft, Weihnachtsgeschichten und dem Basteln von Adventssternen
- Auch in diesem Jahr Vorsingen von Weihnachtsliedern der Kinder aus unserem AWO-KiTa-Vorleseprojekt

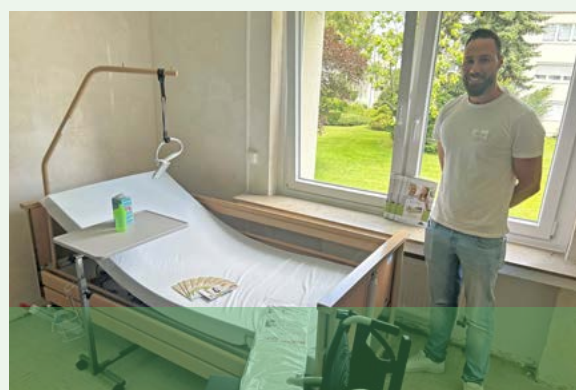


Andrea Massing

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

Sofia Burkard

Soziales Quartiersmanagement
0 21 29 - 37 959 - 21
sofia.burkard@bauverein-haan.de



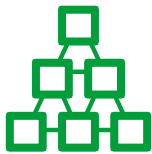


Neue Kooperation mit dem Casino Menüservice

Im Rahmen dieser Kooperation haben alle Mitglieder, egal ob Jung oder Alt, die Möglichkeit, sich über den Casino Menüservice ein gesundes Mittagessen zum Vorzugspreis nach Hause bringen zu lassen.

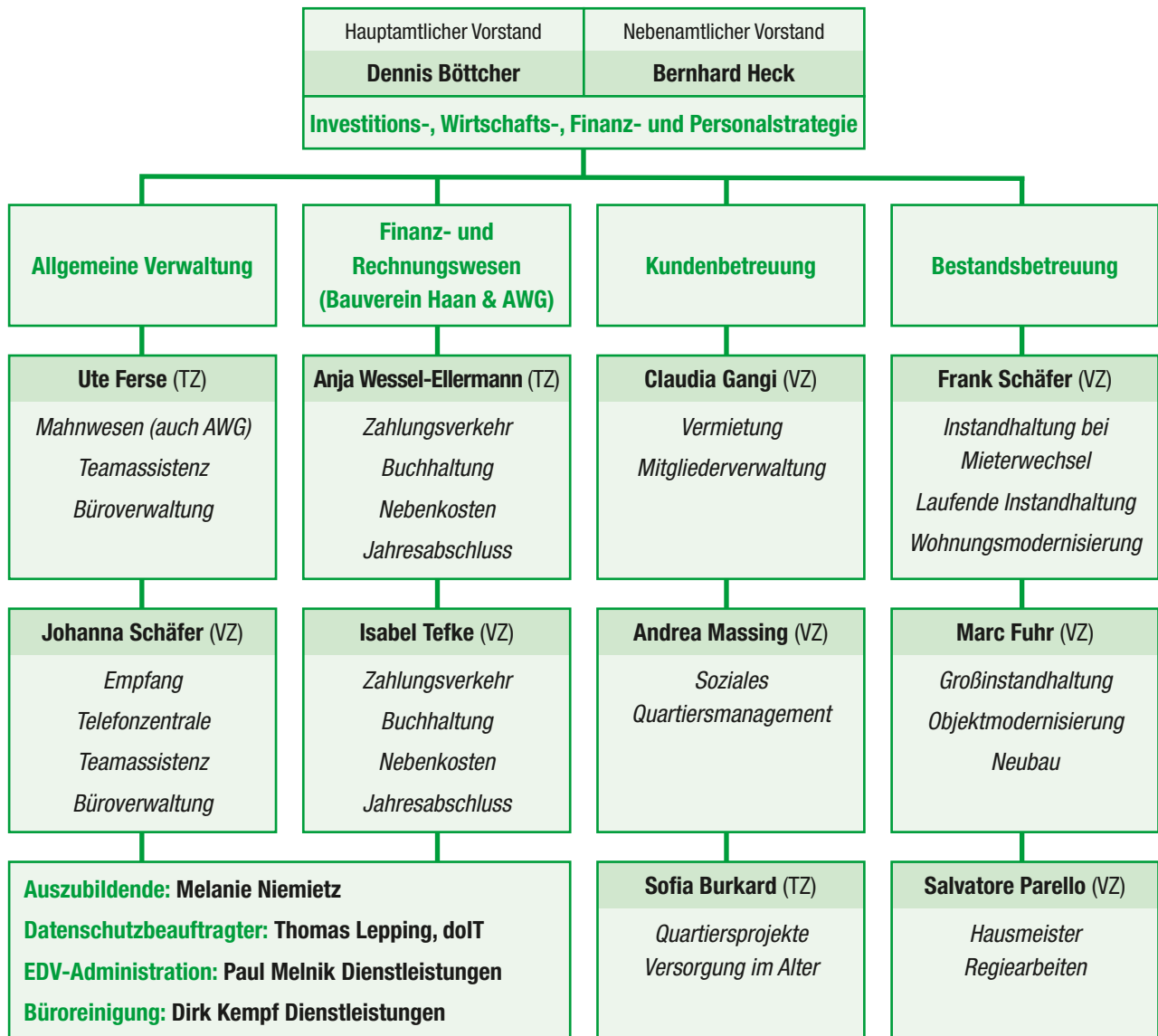
Sprechen Sie uns an, wir informieren Sie gerne über das Vorgehen.





Betriebliche Organisation

Die betriebliche Aufstellung stellt sich bei Erstellung des Geschäftsberichts wie folgt dar:



VZ = Vollzeit
TZ = Teilzeit

Die Besetzung der Vermietung und Mitgliederverwaltung wird sich wie folgt verändern:

- Herr Dedert verlässt die Genossenschaft zum 30.06.2025, die Stelle wird mit Frau Gangi neu besetzt.

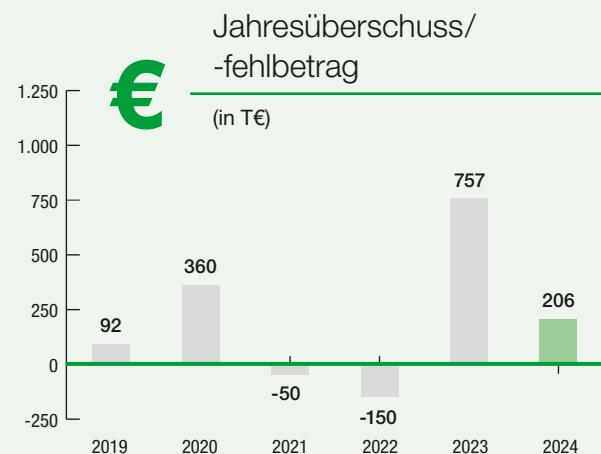
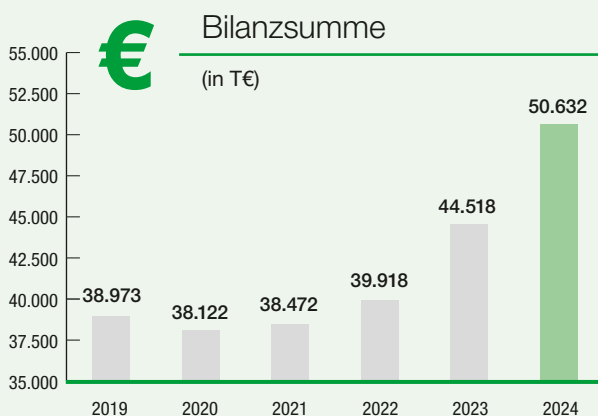
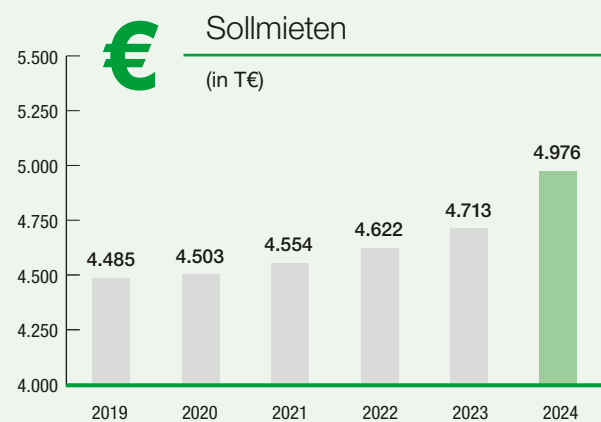
Mit der Firma doIT ist ein Dienstleistungsvertrag zum Datenschutz ab 01.01.2025 abgeschlossen worden, um das implementierte Datenschutzsystem zu aktualisieren und fortzuschreiben.



Ertragslage

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung summieren sich auf 6.396 T€ und liegen damit 349 T€ über dem Vorjahr, was vorrangig auf die gestiegenen Erlöse durch die Vermietung des Neubaus Am Langenkamp 20-24 zurückzuführen ist. Die Erträge aus Sollmieten betragen 4.976 T€ und liegen damit 263 T€ über dem Vorjahr. Darüber hinaus leisten die Erträge aus der Betreuungstätigkeit für die AWG mit 76 T€ einen stabilen Ertragsbeitrag. Die sonstigen betrieblichen Erträge von 71 T€ resultieren im Wesentlichen aus Einmal-effekten (Auflösung von Rückstellungen, Erstattung von Versicherungen).

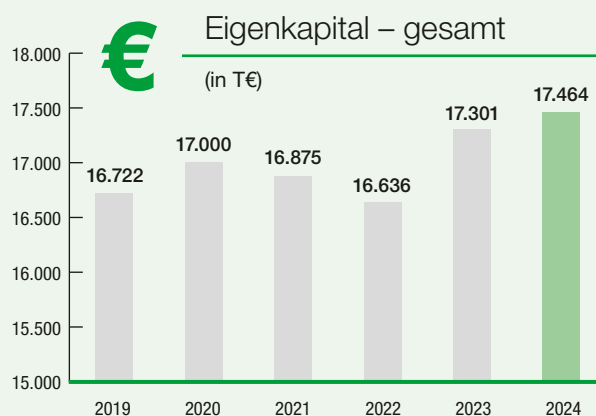
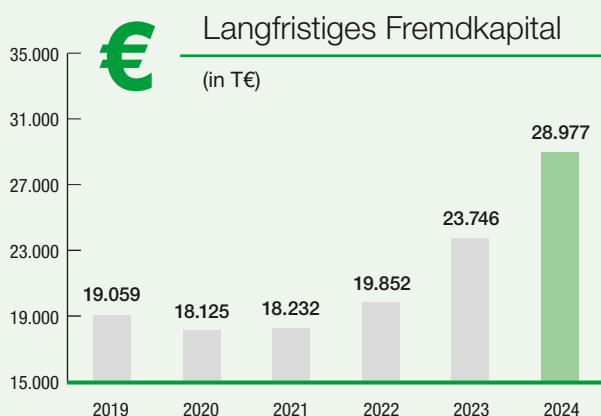
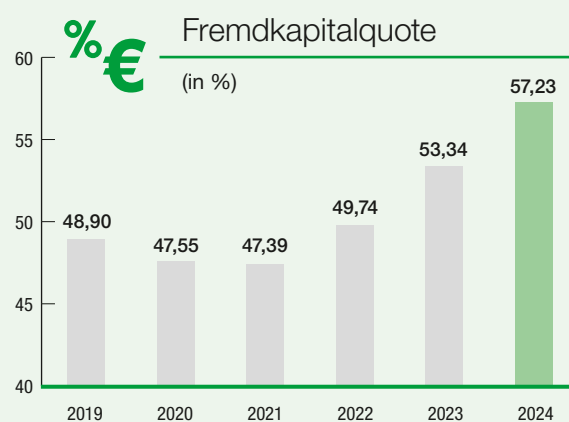
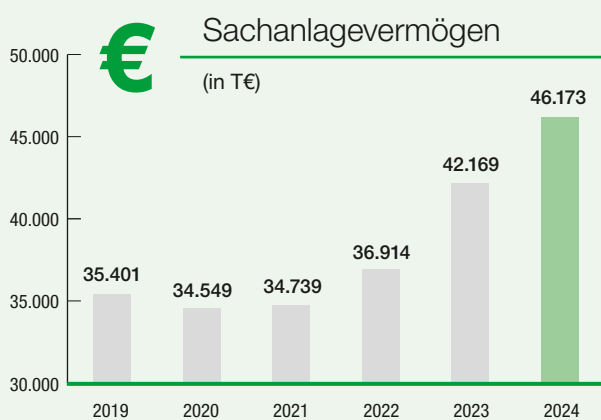
Die Ertragslage kann aufgrund der stabilen Vermietungssituation als gesichert angesehen werden.



Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanz enthält zum Stichtag 46.173 T€ an langfristig gebundenem Vermögen, ein Anstieg von 4.004 T€ gegenüber dem Vorjahr. Das hohe Investitionsniveau im Geschäftsjahr in Modernisierungen und Neubau steigern das langfristige Vermögen trotz der gestiegenen Abschreibungen in Höhe von 1.167 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. Großinstandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen werden vorrangig durch langfristige Fremdmittel gesichert.

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

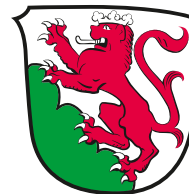




Geschäftsbesorgung

Der seit 2013 bestehende Geschäftsbesorgungsvertrag für die Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft des Amtes Griten (AWG) mit ihren aktuell 258 Wohnungen und 156 Garagen sowie Stellplätzen ist auch im Jahr 2024 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 Griten 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 könnten, 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 jedoch die Kapitalbeschaffung erheblich verteuert, so dass Neubaumaßnahmen zum jetzigen Stand zu genossenschaftsgerechten Mieten nur schwerlich realisiert werden können. Weitere Neubaumaßnahmen lassen sich daher nur bei niedrigeren Baukosten und einem attraktiven Zinsniveau realisieren.



Ausblick

Die Genossenschaft verfügt über einen fünfjährigen Investitions- und Wirtschaftsplan, der fortlaufend den Gegebenheiten angepasst wird. Diese Planung sieht kontinuierlich hohe Investitionen zur Sicherstellung und nach Möglichkeit Verbesserung der Wohnqualität in unseren Objekten und Außenanlagen vor. Bei dem Anfang 2024 begonnenen Neubauprojekt an der Flemingstraße 26 und 28 ist Ende 2024 der Rohbau fertiggestellt worden. Voraussichtlich werden die Wohnungen Anfang des Jahres 2026 bezogen. Die Realisierung weiterer Neubaumaßnahmen ist beabsichtigt, jedoch nur bei passenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen möglich. Des Weiteren sind noch umfangreiche Investitionen für energetische Maßnahmen mit dem Ziel der Klimaneutralität vorgesehen. Der Allgemeinstrom wird aus erneuerbaren Energien bezogen. Ab dem Jahr 2026 ist darüber hinaus der Einkauf von klimaneutralem Gas bei den Stadtwerken Haan vereinbart.



Vorschlag zur Gewinnverteilung 2024

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 74.304,00 € als 4%ige Dividende auf das Geschäftsguthaben der Mitglieder in Höhe von 1.857.600,00 € am 01.01.2024 zu verteilen.

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

Haan, 03. April 2025

Vorstand

Dennis Böttcher

Bernhard Heck

Die Bauverein Haan eG in Zahlen

Bestandsentwicklung

		2024	2023	2022	2021	2020	2019
Wohnhäuser	Anzahl	168	164	164	164	164	164
Wohnungen	Anzahl	952	918	916	916	916	916
Gewerbliche Objekte	Anzahl	3	3	5	5	5	5
Garagen / Stellplätze	Anzahl	550	502	494	495	497	499
Bewirtschaftete Flächen							
- Wohnfläche	m²	61.429	58.692	58.528	58.528	58.528	58.528
- Gewerbefläche	m²	729	729	891	891	891	891

Mitgliederentwicklung

		2024	2023	2022	2021	2020	2019
Mitglieder	Anzahl	1.082	1.043	1.051	1.049	1.050	1.066
Anteile	Anzahl	2.402	2.328	2.349	2.350	2.347	2.372
Haftsumme	T€	1.922	1.862	1.879	1.880	1.878	1.898
Geschäftsguthaben	T€	1.970	1.938	1.955	1.969	1.969	1.970

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

		2024	2023	2022	2021	2020	2019
Umsatzerlöse / Hausbewirtschaftung	T€	6.396	6.047	6.087	5.849	5.834	5.760
Umsatzerlöse / Betreuungstätigkeit	T€	76	63	63	63	63	63
Sollmieten	T€	4.976	4.713	4.622	4.554	4.503	4.485
Durchschnittsmiete Wohnungen	€ / m²	6,78	6,64	6,43	6,35	6,25	6,23
Wohnungsmodernisierungs- u. Instandhaltungskosten	T€	1.693	1.290	2.063	2.148	1.840	2.086
Wohnungsmodernisierungs- u. Instandhaltungskosten	€ / m²	27,57	21,71	34,71	36,70	31,45	35,64
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	T€	206	757	-150	-50	360	92
Bilanzgewinn	T€	74	75	75	75	76	82
Sachanlagevermögen	T€	46.173	42.169	36.914	34.739	34.549	35.401
Investitionen Sachanlagevermögen	T€	5.167	6.289	3.166	1.175	125	344
Eigenkapital - gesamt	T€	17.464	17.301	16.636	16.875	17.000	16.722
Eigenkapital - langfristig	T€	17.334	17.145	16.470	16.698	16.816	16.561
Eigenkapital - kurzfristig	T€	130	156	166	177	184	161
Eigenkapitalquote - langfristig	%	34,24	38,52	41,26	43,40	44,12	42,50
Langfristiges Fremdkapital	T€	28.977	23.746	19.852	18.232	18.125	19.059
Fremdkapitalquote	%	57,23	53,34	49,74	47,39	47,55	48,90
Bilanzsumme	T€	50.632	44.518	39.918	38.472	38.122	38.973

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand im Geschäftsjahr 2024 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 ausführlich mit den geschäftlichen Aktivitäten, insbesondere der Investitionstätigkeit der Genossenschaft, beschäftigt und bei den erforderlichen Beschlüssen mitgewirkt. Dabei haben die Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie deren wirtschaftliche Auswirkungen und die Optimierung der Mieterbetreuung im Vordergrund gestanden.

Der Jahresabschluss 2023 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 2024 im Rahmen von Vorwegzuweisungen 110.917,70 € in andere Ergebnismrücklagen eingestellt worden sind. Des Weiteren empfiehlt er der Mitgliederversammlung, dem Gewinnverteilungsvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2024 zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitenden für die gute Zusammenarbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Haan, 03. April 2025

Ferdinand Städtler
Vorsitzender des Aufsichtsrats





Jahresabschluss **2024**

- I. Bilanz zum 31. Dezember 2024**
- II. Gewinn – und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024**
- III. Anhang zum Jahresabschluss 2024**

I. Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		11.095,00	7.064,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	43.036.623,24		34.050.387,46
Grundstücke ohne Bauten	891.101,07		409.000,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	159.761,00		173.270,00
Anlagen im Bau	2.021.113,41		6.964.676,47
Bauvorbereitungskosten	53.100,16	46.161.698,88	564.763,87
Anlagevermögen insgesamt		46.172.793,88	42.169.161,80
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.547.132,84	1.429.585,01
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	11.221,26		15.242,80
Sonstige Vermögensgegenstände	53.784,07	65.005,33	5.582,17
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.770.746,91		861.825,35
Bausparguthaben	62.744,16	2.833.491,07	30.896,17
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		13.925,00	5.830,70
SUMME AKTIVA		50.632.348,12	44.518.124,00

Passivseite

		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		52.800,00		81.600,00
der verbleibenden Mitglieder		1.913.600,00		1.856.000,00
aus teilgekündigten Geschäftsanteilen		3.200,00	1.969.600,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	6.400,00 €			(7.200,00)
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		1.859.000,00		1.838.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:	21.000,00 €			(76.000,00)
Bauerneuerungsrücklage		8.093.557,47		8.093.557,47
Andere Ergebnisrücklagen		5.467.827,07	15.420.384,54	5.356.909,37
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:	110.917,70 €			(606.441,62)
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss		206.221,70		757.001,62
Einstellung in die Ergebnisrücklagen		131.917,70	74.304,00	682.441,62
Eigenkapital insgesamt			17.464.288,54	17.300.626,84
Rückstellungen				
Rückstellung für Pensionen		1.163.845,00		1.119.457,00
Sonstige Rückstellungen		89.212,28	1.253.057,28	85.104,86
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		13.450.715,28		10.846.102,99
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		15.526.121,50		12.899.842,07
Erhaltene Anzahlungen		1.609.598,83		1.556.203,28
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				695.543,07
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung		29.042,61		
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		680.414,10		
Sonstige Verbindlichkeiten		17.209,68	31.313.102,00	15.243,89
davon aus Steuern:	961,08 €			(736,59)
Rechnungsabgrenzungsposten			601.900,30	0,00
SUMME PASSIVA			50.632.348,12	44.518.124,00

II. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	6.395.751,92		6.046.957,55
b) aus Betreuungstätigkeit	75.630,24	6.471.382,16	63.025,20
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		117.547,83	63.474,38
Andere aktivierte Eigenleistungen		52.930,42	51.386,34
Sonstige betriebliche Erträge		71.024,63	133.535,89
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		3.247.586,91	2.721.622,05
		3.465.298,13	3.636.757,31
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	704.503,71		635.177,71
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	250.657,08	955.160,79	219.020,86
davon für Altersversorgung: 103.976,43 €			(78.626,70)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.167.448,31	1.033.753,28
Sonstige betriebliche Aufwendungen		409.512,72	409.016,84
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		20.141,35	6.646,18
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		567.119,79	418.189,83
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 20.079,00 €			(19.295,00)
Ergebnis nach Steuern		386.197,87	928.244,97
Sonstige Steuern		179.976,17	171.243,35
Jahresüberschuss		206.221,70	757.001,62
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-131.917,70	-682.441,62
Bilanzgewinn		74.304,00	74.560,00

III. Anhang des Jahresabschlusses 2024 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 2024 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 31.12.2024 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 für Softwareprodukte, die der Verwaltung dienen, 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
Baujahre	1957 – 2023	80 Jahre
ab	2024	67 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 darüber hinausgehenden 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.

Flüssige Mittel und Bausparguthaben sind mit ihren Nominalbeträgen angesetzt.

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 1,90 % 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.

Als Passive Rechnungsabgrenzungsposten wird der Tilgungszuschuss für den geförderten Teil des Neubaus Am Langenkamp 20 über den Förderzeitraum von 30 Jahren ratierlich aufgelöst.

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 energetische Modernisierung der Häuser Steinstraße 2-4 und Steinfelder Straße 17-19 erfasst. Zu den Grundstücken ohne Bauten sind zwei Grundstücke an der Bahnhofstraße mit 915 m² und an der Karlstraße mit 557 m² zugegangen.

In den Bauvorbereitungskosten sind die im Jahr 2025 startende Umwandlung der Gewerbeeinheit an der Steinfelder Straße 15 zu Wohnraum und die ebenso beginnende energetische Modernisierung der Steinfelder Straße 7 bis 15 enthalten.

Unter der Position Anlagen im Bau wird seit Baubeginn der Neubau Flemingstraße 26 und 28 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 31.12.24	Abschreibungen im Geschäftsjahr
	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	52.387,66	12.257,00	3.178,70	0,00	0,00	50.370,96	11.095,00	8.226,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	52.387,66	12.257,00	3.178,70	0,00	0,00	50.370,96	11.095,00	8.226,00
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	60.826.635,42	1.155.950,69	0,00	8.958.089,53	0,00	27.904.052,40	43.036.623,24	1.127.804,44
Grundstücke ohne Bauten	409.000,00	482.101,07	0,00	0,00	0,00	0,00	891.101,07	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	405.663,73	17.908,87	14.658,42	0,00	0,00	249.153,18	159.761,00	31.417,87
Anlagen im Bau	6.964.676,47	3.333.326,99	0,00	-8.276.890,05	0,00	0,00	2.021.113,41	0,00
Bauvorbereitungskosten	564.763,87	169.535,77	0,00	-681.199,48	0,00	0,00	53.100,16	0,00
Summe Sachanlagen	69.170.739,49	5.158.823,39	14.658,42	0,00	0,00	28.153.205,58	46.161.698,88	1.159.222,31
Summe Anlagevermögen	69.223.127,15	5.171.080,39	17.837,12	0,00	0,00	28.203.576,54	46.172.793,88	1.167.448,31

Unter der Position Unfertige Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 1.547.132,84 € 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 1,96 %. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittssatz beträgt -11.212,00 € (Vorjahr 14.487,00 €).

Sonstige Rückstellungen werden für unterlassene Instandhaltungsaufwendungen (46,5 T€), Prüfungskosten (26 T€), Kosten für Steuerberatung (7 T€), Kosten der Mitgliederversammlung und Veröffentlichung (3 T€), Kosten für das CO₂-KostAufTG (3 T€) und für Verwaltungsaufwendungen (3,7 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			gesichert	Art der Sicherung
			bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
		€	€	€	€	€	
gegenüber Kreditinstituten	2023	10.846.102,99	553.280,97	2.891.740,76	7.401.081,26	10.846.102,99	GPR *
	2024	13.450.715,28	632.419,02	2.715.801,43	10.102.494,83	13.450.715,28	GPR *
gegenüber anderen Kreditgebern	2023	12.899.842,07	362.731,06	2.112.982,57	10.424.128,44	12.899.842,07	GPR *
	2024	15.526.121,50	573.673,61	2.419.341,13	12.533.106,76	15.526.121,50	GPR *
Erhaltene Anzahlungen	2023	1.556.203,28	1.556.203,28	0,00	0,00	0,00	
	2024	1.609.598,83	1.609.598,83	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	2023	23.788,68	23.788,68	0,00	0,00	0,00	
	2024	29.042,61	29.042,61	0,00	0,00	0,00	
aus Lieferungen und Leistungen	2023	671.754,39	632.243,44	39.510,95	0,00	0,00	
	2024	680.414,10	559.332,14	121.081,96	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	2023	15.243,89	15.243,89	0,00	0,00	0,00	
	2024	17.209,68	17.209,68	0,00	0,00	0,00	
Summe	2023	26.012.935,30	3.143.491,32	5.044.234,28	17.825.209,70	23.745.945,06	
	2024	31.313.102,00	3.421.275,89	5.256.224,52	22.635.601,59	28.976.836,78	

* 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 (AWG) ausgewiesen.

Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhaltet neben den Zinsen für Fremdkapital auch den Betrag von 20.079,00 € für die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen.

Die Position Abschreibungen auf Sachanlagen enthält planmäßige Abschreibungen auf Gebäudekosten (1.128 T€), Abschreibungen auf Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung (31,4 T€) und Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände (8 T€).

D. Sonstige Angaben

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
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 Flemingstraße 26 und 28 in Höhe von ca. 1.500 T€.

3. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	(Vorjahr)	Anteile	(Vorjahr)
Stand am 01.01.2024	1.043	(1.051)	2.328	(2.349)
Zugang	75	(48)	151	(97)
Abgang	36	(56)	77	(118)
Stand am 31.12.2024	1.082	(1.043)	2.402	(2.328)

4. Das Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder hat zum Stichtag 31.12.2024 um 57.600,00 € zugenommen und beträgt 1.913.600,00 € (Vorjahr 1.856.000,00 €).

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 2024 werden vom Jahresüberschuss in Höhe von 206.221,70 € gemäß § 40 Absatz 1 und 2 der Satzung 21.000,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Darüber hinaus werden gemäß § 40 Absatz 3 und 4 der Satzung im Rahmen von Vorwegzuweisungen 110.917,70 € in andere Ergebnismrücklagen eingestellt.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, aus dem sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 74.304,00 € eine Dividende von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben vom 01.01.2024 auszuzahlen.

Beschlussvorlage zur Gewinnverteilung für die Mitgliederversammlung:

Dividende vom dividendenberechtigten Guthaben am 01.01.2024

4 % von 1.857.600,00 € 74.304,00 €

Haan, 03. April 2025

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
	Schlüsseldienste	Firma Lieferung	0 172 - 950 30 02
		Firma Beck	0 157 - 924 500 08
	Glasfaser und Kabelanschluss	Firma PÿUR	0 30 25 - 777 111





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