



## Geschäftsbericht 2017



*Lambertusweg 3 + 1*

### **Bauverein Erkelenz eG**

Ostpromenade 17-19  
41812 Erkelenz

Telefon 02431/ 3186  
Fax 02431/ 75452  
E-Mail [info@bauverein-erkelenz.de](mailto:info@bauverein-erkelenz.de)  
Internet [www.bauverein-erkelenz.de](http://www.bauverein-erkelenz.de)

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
<b>Allgemeine Angaben</b>	3
<b>Lagebericht</b>	5
Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung	
Allgemeine wirtschaftliche Lage in Deutschland	5
Regionalmarkt Erkelenz	5
Geschäftstätigkeit	
Wohnungsbewirtschaftung	6
Instandhaltung	8
Modernisierung	9
Grundstücksgeschäfte	9
Darstellung der Lage	
Vermögens- und Finanzlage	10
Ertragslage	10
Risikobericht	
Risiken der künftigen Entwicklung	11
Chancen der künftigen Entwicklung	11
Finanzinstrumente	11
Prognosebericht	11
<b>Bilanz und G. u. V. zum 31.12.2017</b>	12
<b>Anhang des Jahresabschlusses</b>	15
A. Allgemeine Angaben	15
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- u. Bewertungsmethoden	15
C. Erläuterungen zur Bilanz und G + V	16
D. Entwicklung des Anlagevermögens	17
E. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten	18
F. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung 2017	19
G. Sonstige Angaben	20
H. Mitgliederbewegung	20
I. Prüfverband, Vorstand, Aufsichtsrat, Nachtragsbericht	21
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	22
<b>Gewinnverteilung</b>	22

## Allgemeine Angaben

---

<b>Gründung der Genossenschaft:</b>	<b>6. Februar 1903</b>
<b>Eintragung in das Genossenschaftsregister:</b>	<b>2. März 1903 GnR 310 Amtsgericht Mönchengladbach</b>
<b>Höhe des Geschäftsanteils:</b>	<b>310,00 Euro</b>
<b>Pflichtanteile:</b>	<b>1</b>
<b>Anschrift der Genossenschaft:</b>	<b>Ostpromenade 17-19 41812 Erkelenz</b>

### Genossenschaftsorgane:

#### Vorstand

Hermann-Josef	Kubatta	Vorsitzender
Heinz-Josef	Küppers	stellv. Vorsitzender
Norbert	Schnitzler	geschäftsführendes Vorstandsmitglied

#### Aufsichtsrat

Elke	Schwarz	Vorsitzende
Leo	Pikula	stellv. Vorsitzender
Wilfried	Mercks	Schriftführer
Dorothee	Brand	stellv. Schriftführerin
Edeltraut	Gorra	Beisitzer
Gerhard	Jackels	Beisitzer

#### Mitgliederversammlung

Die 105. ordentliche Mitgliederversammlung findet am 13. September 2018 statt.

## Mitgliederversammlung 2017

Am 14. September 2017 fand die 104. Mitgliederversammlung im 114. Jahr des Bestehens des Bauvereins in der Erkelenzer Stadthalle am Franziskanerplatz statt. Aufsichtsratsvorsitzende Elke Schwarz begrüßte die zahlreich erschienenen Mitglieder und Gäste.

Im Mittelpunkt der diesjährigen Versammlung stand die Vorstellung der neuen Internetseite des Bauvereins durch unseren stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden Heinz-Josef Küppers..

In der Mitgliederversammlung nahmen die Mitglieder den Bericht des Vorstandes über die Geschäftstätigkeit und den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 sowie den Bericht der Aufsichtsratsvorsitzenden über die Arbeit des Aufsichtsrates zur Kenntnis.

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates teilte der Mitgliederversammlung mit, dass die durch das Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung des Jahres 2015 durch den Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, in der Zeit vom 14.11. – 28.11.2016, mit Unterbrechungen, durchgeführt worden ist und keine Beanstandungen im zusammenfassenden Prüfungsergebnis vom Prüfer getroffen worden sind.

Die Mitgliederversammlung genehmigte den Jahresabschluss 2016 und den Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns einstimmig. Außerdem wurden die Entlastungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates ohne Einschränkung und ohne Gegenstimme ausgesprochen, bei Enthaltung der von der Entlastung betroffenen Personen.



Turnusgemäß schied das Aufsichtsratsmitglied Schwarz aus. Frau Schwarz stellte sich der Wiederwahl. Frau Schwarz wurde einstimmig wiedergewählt, bei eigener Enthaltung.

Nach der Wahl gehören dem Aufsichtsrat nunmehr an:

Elke Schwarz, Vorsitzende; Leo Pikula, stellv. Vorsitzender; Wilfried Mercks, Schriftführer; Dorothee Brand, stellv. Schriftführerin; Edeltraud Gorra und Gerhard Jackels als Beisitzer.

# Lagebericht

## Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

### Allgemeine wirtschaftliche Lage in Deutschland

In Deutschland gewinnt der Aufschwung an Stärke und Breite, getragen von den Konsumausgaben, dem Auslandsgeschäft und den Investitionen. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2017 um 2% höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2016 fort.

### Arbeitsmarkt

Die Zahl der Erwerbstätigen nahm 2017 in nahezu allen Wirtschaftszweigen um insgesamt ca. 901.000 Personen zu und stützte damit die wirtschaftliche Aktivität des Landes. Mit 44,7 Millionen Erwerbstätigen wurde zum zehnten Mal in Folge ein neuer Beschäftigungsrekord erreicht. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2017 mit 5,3 % unter dem Vorjahreswert von 5,8%.

### Kapitalmarkt

Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2016 und Ende 2017 war durchweg negativ. In allen Fristigkeitsbereichen gingen die Effektivzinssätze zurück. Insgesamt befinden sich die Zinssätze in allen Laufzeitbereichen weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.

### Immobilienmarkt

Von Januar bis November 2017 wurde in Deutschland der Bau von 313.700 Wohnungen genehmigt. Das waren 7 % oder rund 26.000 Baugenehmigungen für Wohnungen weniger, als in den ersten elf Monaten 2016.

Die Nettokaltmieten liegen bei den GdW-Unternehmen im Bundesdurchschnitt bei 5,51 Euro/qm und damit deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten, der bei 5,78 Euro/qm liegt.

Von 2015 auf 2016 sind die Mieten beim GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,6 % gestiegen.

### Regionalmarkt Erkelenz

Die Einwohnerzahlen der Stadt Erkelenz sind nach derzeitigem Stand weiter steigend.

	Gesamtstadt	davon: Erkelenz – Mitte (Bereich der WE des Bauvereins)
Stand 30.06.2015	45.404	19.675
Stand 31.12.2015	45.751	19.799
Stand 30.06.2016	45.911	19.958
Stand 31.12.2016	46.097	21.946
Stand 30.06.2017	46.086	21.868
Stand 31.12.2017	46.104	21.914

Nach Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz wird eine Entwicklung bis zu 50.000 Einwohner im gesamten Stadtgebiet angestrebt.

Bei der Fortführung des kommunalen Handlungskonzepts „Wohnen in Erkelenz“, am 27.10.2016 und 14.06.2017 in der Stadtverwaltung wurde von Firma InWis GmbH Bochum wieder bestätigt, dass auch in Zukunft ein anhaltender Bedarf an preiswerten und gut ausgestatteten Wohnungen in Erkelenz besteht. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe hat in seiner Sitzung am 12.12.2017 der Fortschreibung zugestimmt.

# Geschäftstätigkeit

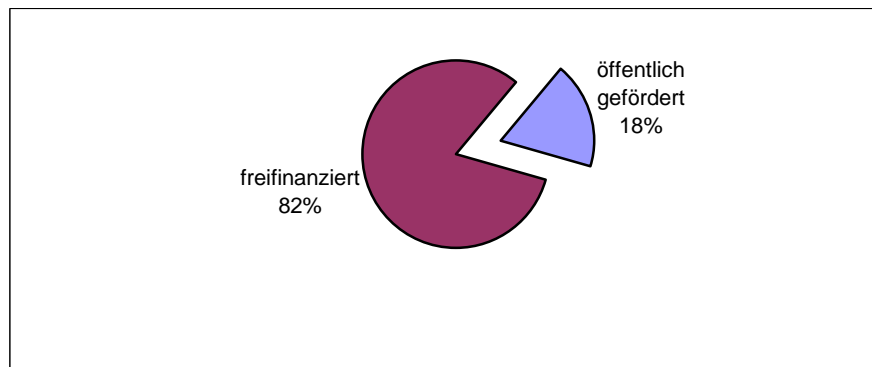
## Wohnungsbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftet am Bilanzstichtag 69 Häuser,

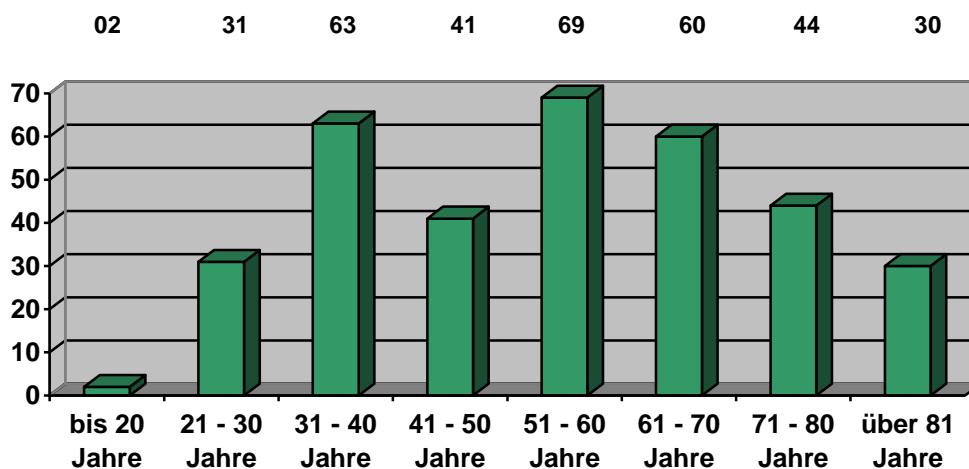
- davon insgesamt 61 eigene Häuser mit 237 Wohnungen, 7 Gewerbeeinheiten, 71 Garagen, 18 Tiefgaragenplätze und 73 Einstellplätze, die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf rd. 15.761 qm, aufgeteilt in 15.363 qm Wohnfläche und 398 qm Gewerbefläche.
- Hinzu kommen noch 8 fremde Häuser mit 48 Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten, 35 Garagen und 9 Einstellplätze mit einer Wohn- und Nutzfläche von rd. 3.919 qm, aufgeteilt in 3.367 qm Wohnfläche und 552 qm Gewerbefläche.

Zurzeit unterliegen noch 43 Wohnungen des eigenen Bestandes den Belegungsbindungen und Mietpreisvorschriften für öffentlich geförderte Wohnungen. Somit ergibt sich folgende Struktur des Bestandes:

### Finanzierungsstruktur des Wohnungsbestandes



### Die Altersstruktur unserer 340 Mitglieder zum 31.12.2017



Kurzfristige Leerstände hat es im Geschäftsjahr im Zusammenhang mit Modernisierungen und Renovierungen bei insgesamt 2 Wohnungseinheiten gegeben.

Vermietungsschwierigkeiten haben sich keine ergeben.

Im Jahresabschluss 2017 (Vorjahreszahlen zum Vergleich) sind folgende Erlösausfälle entstanden:

	2017 T€	2016 T€	2015 T€
Erlösschmälerungen	11	18	18
Abschreibungen auf Mietforderungen	0	2	1
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	0	0	0
abzüglich Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen	0	0	0
Mietausfälle u. a.	11	20	19
Miet- und Umlagensoll	1.320	1.310	1.298
Ausfälle in % des Miet- und Umlagensolls	0,8	1,5	1,5

Die Genossenschaft hat in 2017 insgesamt 30 Kündigungen bearbeitet. Die Fluktuationsrate lag bei 12,7%, im Vorjahr waren es 23 Kündigungen bei einer Quote von 9,7%. Zum 31. Dezember 2017 stand 1 Wohnung leer, die wegen anstehender Sanierungsarbeiten noch nicht vermietet werden konnte.

Die monatliche Sollmiete zum 31.12.2017 beträgt für unsere 237 Wohnungen 79.258,00 Euro (zum 31.12.2016 = 78.855,00 Euro) dies entspricht einer Miete von 5,16 Euro/qm Wohnfläche im Monat (zum 31.12.2016 = 5,13 Euro/qm).

Die Mieten bei freifinanzierten Wohnungen wurden in 2017 bei den bestehenden Mietverhältnissen teilweise angehoben. In 2018 werden weitere Mietanpassungen bei freifinanzierten Wohnungen erfolgen, bei den öffentlich geförderten Wohnungen erfolgten Mieterhöhungen in Folge von veränderten Pauschalen für Instandhaltungs- und Verwaltungskosten in der II. BV.

## Instandhaltung

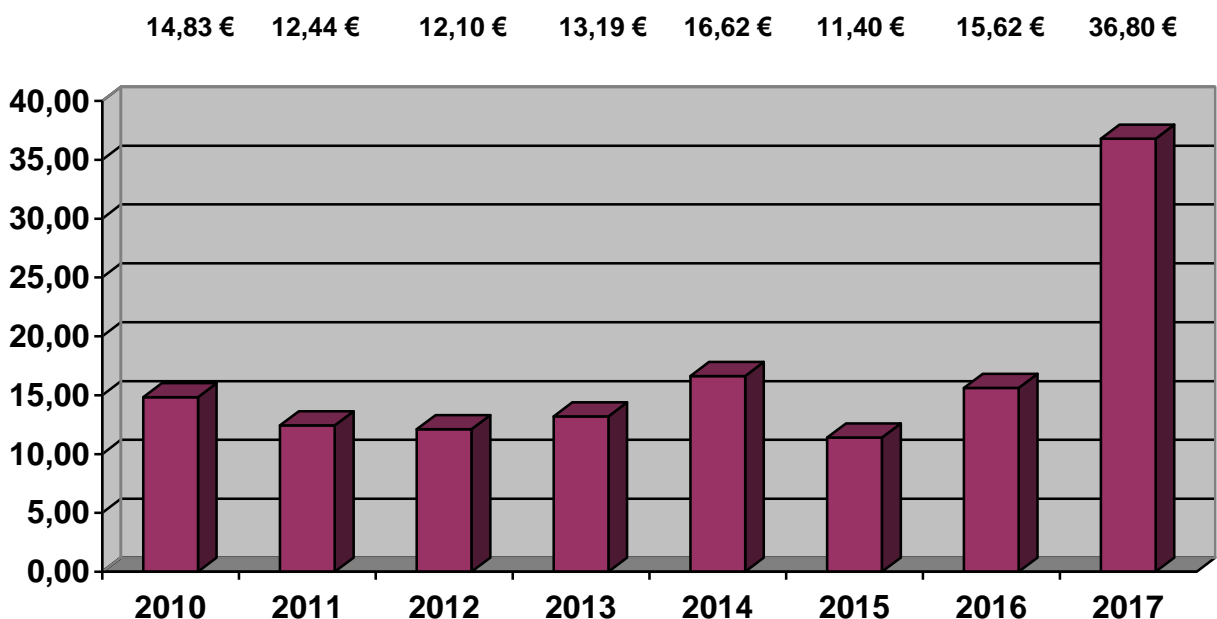
Für die Instandhaltung des vorhandenen Haus- und Wohnungsbestandes wurden in 2017 einschließlich der anteiligen Personal- und Sachaufwendungen insgesamt 577.543,91 Euro (Vorjahr 246.117,00 Euro) ausgegeben. Pro qm Wohn-/Nutzfläche wurden demnach im Geschäftsjahr 36,80 Euro (Vorjahr 15,62 Euro) aufgewandt.

In den Gesamtkosten sind erstatte Versicherungsschäden in Höhe von 250.833,00 Euro (Vorjahr 31.478,00 Euro) enthalten.

Die reinen Kosten für die Sachaufwendungen (Rechnungen von Fremdfirmen) betragen im Geschäftsjahr 525.624,00 Euro (Vorjahr 194.576,00 Euro) und wurden für folgende Maßnahmen ausgegeben:

Reparaturen Heizung und Sanitär	77.636,00 €
Dachdeckerarbeiten an Häusern und Garagen	58.010,00 €
Erneuerungen u. Reparaturen von Elektroanlagen	8.811,00 €
Erneuerung u. Reparaturen von Türen, Fenstern u. Rollläden	100.775,00 €
Malerarbeiten Wärmedämmung	197.518,00 €
Malerarbeiten	18.504,00 €
Fliesenarbeiten	5.335,00 €
Außenanlagen, Terrassen, Kanal- und Straßenarbeiten	14.030,00 €
Erneuerungen und Reparaturen von Außenanlagen	32.460,00 €
weitere Einzelmaßnahmen	12.545,00 €

## **Instandhaltungskosten in Euro pro qm Wohn- und Nutzfläche** (einschließlich Versicherungsschäden)





## **Modernisierung**

Auf dem Lambertusweg 3 modernisierte die Genossenschaft in 2017/2018 die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss. Die Wohnungen wurden teilweise umfassend instandgesetzt. Die Gesamtkosten für die Modernisierung werden bei ca. 58.000,00 Euro liegen. Diese Kosten werden voll aktiviert und werden mit 25.000,00 € Fremdmittel und 33.000,00 € Eigenkapital finanziert. Im Geschäftsjahr 2017 wurden für die Erdgeschosswohnung 17.446,97 € aktiviert



Der Wirtschafts- und Finanzplan für 2018 sieht Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung von rd. 340.000,00 Euro im vorhandenen Haus- und Wohnungsbestand vor. Die Kosten entfallen im Wesentlichen auf Wohnungsmodernisierungen, Sanierung von Zentralheizungen, Instandsetzung von Treppenhäusern und auf die laufende Instandhaltung.

In den 340.000,00 Euro sind auch Kosten enthalten, die gegebenenfalls zu aktivieren sind. Eine Trennung erfolgt im Zuge der Bilanz aufstellung.

## **Grundstücksgeschäfte**

Am 22.12.2017 wurde der Kaufvertrag für das 4 Familienhaus Flandernstr. 5 abgeschlossen. Das wirtschaftliche Eigentum geht vereinbarungsgemäß erst am 15.02.2018 über.

## **Darstellung der Lage**

---

### **Vermögens- und Finanzlage**

Folgende Vermögens- und Finanzierungskennzahlen liegen vor:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Eigenkapitalquote	33,8 %	32,5 %
Dynamischer Verschuldungsgrad	20,8 Jahre	12,9 Jahre
Zinsaufwand/ qm Wohnfläche/ mtl.	1,15 €	1,20 €

Der dynamische Verschuldungsgrad setzt das langfristige Fremdkapital zum Cashflow ins Verhältnis und gibt an, wie lange die Genossenschaft braucht, um die langfristigen Schulden zu tilgen. Bei einem langfristigen Fremdkapital von 7.161 T€ und einem Cashflow von 345 T€ beträgt der dynamische Verschuldungsgrad rund 20,8 Jahre.

Am Bilanzstichtag waren die langfristigen Vermögenswerte durch das Eigenkapital und die langfristigen Fremdmittel in voller Höhe gedeckt. Die Liquidität war das ganze Geschäftsjahr über gesichert und reichte zur Durchführung des geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsprogrammes aus.

Die Genossenschaft konnte im Geschäftsjahr ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht und ordnungsgemäß nachkommen.

Das langfristig zur Verfügung stehende Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum 31.12.2017 auf 3.871.035,00 Euro, dem zufolge 65.825,00 Euro mehr als Ende des Vorjahres. Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet, die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr gegeben und wird nach derzeitigem Stand auch zukünftig gegeben sein.

### **Ertragslage**

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss von 63.540,48 Euro erzielt. (Im Vorjahr ein Jahresüberschuss von 315.657,72 Euro) Der Vorjahresüberschuss beinhaltet insbesondere einen Ertrag aus dem Verkauf eines bebauten Grundstücks von T€ 155. Zu weiteren Veränderungen siehe die Ausführungen im Anhang unter Punkt F.

Das Ergebnis in 2017 wurde im Wesentlichen, durch den Bereich der Hausbewirtschaftung erwirtschaftet. Dabei haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um rund 17.450,00 Euro erhöht.

Die Ertragslage ist gesichert; sie ist jedoch nach wie vor durch relativ hohe Kapitalkosten gekennzeichnet.

In Relation zur Jahressollmiete haben die Aufwendungen für Fremdkapitalzinsen einen Anteil von 21,6% (2016 = 23,9%)

## **Risikobericht**

---

### **Risiken der künftigen Entwicklung**

Für die Genossenschaft relevante Risiken, die eintreten können, sind der Ausfall von Mietforderungen und Leerstände. Diese Punkte werden beobachtet und regelmäßig in den Vorstands- und Aufsichtsratssitzungen analysiert. Nennenswerte Belastungen hierdurch haben sich in 2017 nicht ergeben und sind derzeit nicht zu erwarten.

### **Chancen der künftigen Entwicklung**

Unsere Genossenschaft kann durch preiswerten, modernisierten und in gutem Zustand gehaltenen Wohnraum weiterhin Vollvermietung gewährleisten. Darüber hinaus ist möglichst flexibel auf die Wünsche und Bedürfnisse am Markt einzugehen.

### **Finanzinstrumente**

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

## **Prognosebericht**

---

Das Geschäftsjahr 2018 schließt nach dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan voraussichtlich mit einem positiven Ergebnis ab. Dieses Ergebnis wird im Wesentlichen durch den Bereich der Hausbewirtschaftung bestimmt.

Die in der Durchführung befindlichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in 2018 werden aus dem geldrechnungsmäßigen Überschuss des Geschäftsjahres 2017 und bewilligtem Fremdkapital finanziert.

Ein Nachlassen der Wohnungsnachfrage in der Kernstadt Erkelenz ist zurzeit nicht festzustellen.

Unser Wohnungsangebot werden wir auch künftig durch geeignete Modernisierungsmaßnahmen und laufende Instandhaltung verbessern, um so auf Dauer die Vermietbarkeit der Räumlichkeiten zu sichern.

Der Vorstand wird weiterhin die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft im Auge behalten und die wirtschaftlichen Risiken bei neuen Investitionen genauestens prüfen und abwägen.

Mit Datum vom 17.03.2008 wurde ein Antrag auf Nichtanwendung der Abgeltungssteuer auf den EK 02 Bestand gestellt. Die bisherige Besteuerung im Ausschüttungsfall wird beibehalten.

# Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	2016
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	0,00	0,00	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	10.577.238,87		10.817.376,07
Grundstücke ohne Bauten	75.280,67		72.320,53
Technische Anlagen und Maschinen	33.990,00		37.912,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.933,00		21.450,00
Geleistete Anzahlungen	<u>1.795,77</u>	10.708.238,31	0,00
Anlagevermögen insgesamt		<u>10.708.238,31</u>	<u>10.949.058,60</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		285.292,07	288.176,05
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	13.934,37		11.167,33
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.284,18		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>52.115,47</u>	67.334,02	6,20
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	232.541,05		344.062,01
Bausparguthaben	<u>151.818,37</u>	384.359,42	123.689,06
Umlaufvermögen insgesamt		<u>736.985,51</u>	<u>767.100,65</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u>11.445.223,82</u>	<u>11.716.159,25</u>

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	2016
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	5.580,00		5.890,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>106.485,10</u>	112.065,10	104.200,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile: 1.704,90 €			(1.200,00)
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	451.877,79		436.877,79
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 15.000,00 €			(35.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	916.111,75		895.454,03
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 20.657,72 €			(27.233,03)
Andere Ergebnismrücklagen	<u>2.368.020,56</u>	3.736.010,10	2.348.020,56
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 20.000,00 €			(260.000,00)
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	63.540,48		315.657,72
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	<u>-35.000,00</u>	28.540,48	<u>-295.000,00</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>3.876.615,68</b>	<b>3.811.100,10</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		16.900,00	17.500,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.563.834,47		5.796.819,19
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.597.111,13		1.675.655,60
Erhaltene Anzahlungen	342.745,87		343.791,62
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.141,44		4.537,06
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.095,54		32.645,22
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>8.779,69</u>	7.551.708,14	34.110,46
davon im Rahmen d. soz. Sicherheit: 794,11 €			(676,19)
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>11.445.223,82</u></b>	<b><u>11.716.159,25</u></b>

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.1. - 31.12.2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	2016 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.309.545,41		1.292.101,48
b) aus Betreuungstätigkeit	18.414,87		18.414,87
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>8.040,13</u>	1.336.000,41	6.853,50
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-2.883,98	2.926,98
Sonstige betriebliche Erträge		254.165,91	191.766,49
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-778.996,90	-449.769,47
<b>Rohergebnis</b>		<b><u>808.285,44</u></b>	<b><u>1.062.293,85</u></b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-125.993,22		-123.175,32
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>-29.763,84</u>	-155.757,06	-30.243,47
davon für Altersversorgung: 2.300,52 €			(2.710,52)
Abschreibungen auf Sachanlagen		-268.195,53	-264.121,45
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-61.504,14	-62.636,36
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.129,31	655,62
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-217.336,67	-236.245,29
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b><u>106.621,35</u></b>	<b><u>346.527,58</u></b>
Sonstige Steuern		-43.080,87	-30.869,86
<b>Jahresüberschuss</b>		<b><u>63.540,48</u></b>	<b><u>315.657,72</u></b>
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		-35.000,00	-295.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b><u><u>28.540,48</u></u></b>	<b><u><u>20.657,72</u></u></b>

# **Anhang des Jahresabschlusses 2017**

## **A. Allgemeine Angaben**

Der Bauverein Erkelenz eG (Genossenschaftsregister: Amtsgericht Mönchengladbach GnR 310) hat seinen Sitz in Erkelenz.

Der vorliegende Jahresabschluss für 2017 wurde nach dem HGB, sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GenG und den Regeln der Satzung der Genossenschaft aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Gliederung der Bilanz zum 31.12.2017 und der Gewinn- und Verlustrechnung für 2017 entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblattverordnung).

## **B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

### **1. Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:**

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten und, soweit abnutzbar, abzüglich Abschreibungen bewertet.

Die Sachanlagenzugänge in 2017 – das gleiche gilt auch für das bereits vorhandene Sachanlagevermögen – sind zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf die Anschaffungs- oder Herstellungskosten für Alt- und Neubauten erfolgten nach der linearen Methode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer zwischen 25 und 65 Jahren. Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten werden generell nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Aufgrund der Bauweise und Konzeption als Energiesparhaus wird beim Haus Lambertusweg 10a, sowie bei dem Haus Ostpromenade 17 - 19 eine Abschreibung auf 80 Jahre vorgenommen.

Die auf technische Anlagen und Maschinen ausgewiesene Photovoltaikanlage wird linear auf 20 Jahre abgeschrieben.

In einzelnen Fällen wurde die Restnutzungsdauer angesichts des Umfangs und der Tragweite der durchgeführten Maßnahmen neu festgelegt.

Die aktivierten Kosten für den Garagenhof Beecker Str. 56 – 64 werden linear auf 25 Jahre abgeschrieben.

Separat ausgewiesene Außenanlagen werden auf 10 Jahre abgeschrieben.

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu den Anschaffungskosten bilanziert. Die lineare Abschreibung erfolgte über eine Nutzungsdauer von 4 Jahren.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden mit 10% bzw. 20% jährlich abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert bis zu je 410,00 Euro netto werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben. Ein Abgang wird dabei nicht unterstellt.

Außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibungen im Anlagevermögen waren nicht notwendig.

Unter der Position „unfertige Leistungen“ werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten – ohne Ausfallrisikozuschlag – ausgewiesen.

Den Ausfallrisiken bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde durch Abschreibungen Rechnung getragen. Geldbeschaffungskosten wurden in voller Höhe als Aufwand erfasst.

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr sind nicht vorhanden.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

**2. Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr haben sich nicht ergeben.**

## **C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **I. Bilanz**

In der Position „unfertige Leistungen“ sind wie im Vorjahr ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

In der Position „sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Forderungen und „sonstige Vermögensgegenstände“ mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

In der Position „sonstige Rückstellungen“ sind nahezu ausschließlich Rückstellungen für Jahresabschlusskosten für das Jahr 2017 enthalten.

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



## D. Entwicklung des Anlagevermögens (verkürzte freiwillige Angabe)

<b>2017</b>	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge des Geschäfts- jahres €	Umbuch- ungen (+/-) €	Zu- schrei- bungen €	Abschrei- bungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2017 €	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres €
<b>Immaterielle Vermögens- gegenstände</b>	2.112,13	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.112,13	0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke mit Wohnbauten	16.763.366,94	17.446,97	0,00	0,00	0,00	-6.203.575,04	10.577.238,87	257.584,17
Grundstücke ohne Bauten	72.320,53	2.960,14	0,00	0,00	0,00	0,00	75.280,67	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	78.439,20	0,00	0,00	0,00	0,00	-44.449,20	33.990,00	3.922,00
Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	59.913,07	5.172,36	-1.442,00	0,00	0,00	-43.710,43	19.933,00	6.689,36
Geleistete Anzahlungen	0,00	1.795,77	0,00	0,00	0,00	0,00	1.795,77	0,00
<b>Sachanlagen</b>	<b>16.974.039,74</b>	<b>27.375,24</b>	<b>-1.442,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-6.291.734,67</b>	<b>10.708.238,31</b>	<b>268.195,53</b>
<b>Anlage vermögen insgesamt</b>	<b>16.976.151,87</b>	<b>27.375,24</b>	<b>-1.442,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-6.293.846,80</b>	<b>10.708.238,31</b>	<b>268.195,53</b>

**E. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:**

(Vorjahreszahlen in Klammern)

2017	insgesamt	Davon					
		Restlaufzeit				gesichert	
	Euro	unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherheit (*)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.563.834,47	231.328,48	5.332.505,99	933.306,51	4.399.199,48	5.563.834,47	GPR
	(5.796.819,19)	(230.531,62)	(5.566.287,57)	(925.465,19)	(4.640.822,38)	(5.796.819,19)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.597.111,13	83.059,66	1.514.051,47	350.741,13	1.163.310,34	1.597.111,13	GPR
	(1.675.655,60)	(78.544,47)	(1.597.111,13)	(350.321,79)	(1.246.789,34)	(1.675.655,60)	
Erhaltene Anzahlungen	342.745,87	342.745,87	0,00				
	(343.791,62)	(343.791,62)	(0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.141,44	8.141,44	0,00				
	(4.537,06)	(4.537,06)	(0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.095,54	31.095,54	0,00				
	(32.645,22)	(32.645,22)	(0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	8.779,69	8.779,69	0,00				
	(34.110,46)	(34.110,46)	(0,00)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>7.551.708,14</b>	<b>705.150,68</b>	<b>6.846.557,46</b>	<b>1.284.047,64</b>	<b>5.562.509,82</b>	<b>7.160.945,60</b>	<b>GPR</b>
	(7.887.559,15)	(724.160,45)	(7.163.398,70)	(1.275.786,98)	(5.887.611,72)	(7.472.474,79)	

\*) GPR=Grundpfandrechte

## F. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung 2017

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro
<b><u>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</u></b>		
Sollmieten	1.008.357	997.427
Gebühren und Umlagen	301.188	294.674
	<u>1.309.545</u>	<u>1.292.101</u>
<b>Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit</b>	18.415	18.415
<b>Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen</b>	8.040	6.854
<b>Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	-2.884	2.927
<b><u>Sonstige betriebliche Erträge</u></b>		
Versicherungserstattungen	250.833	30.478
Erträge a. Grundstücksverkäufen	0	154.596
Erträge a. den Ausbuchungen v. Verbindlichkeiten	0	4.316
Übrige Erträge	3.333	2.376
	<u>254.166</u>	<u>191.766</u>
<b><u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u></b>		
<b><u>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</u></b>		
Betriebskosten	-253.373	-254.690
Instandhaltungskosten	-525.624	-194.576
andere Aufwendungen	0	-503
	<u>-778.997</u>	<u>-449.769</u>
<b><u>Personalaufwand</u></b>		
Löhne und Gehälter	-125.993	-123.175
soziale Abgaben u. a.	-29.764	-30.244
	<u>-155.757</u>	<u>-153.419</u>
<b>Abschreibungen auf Sachanlagen</b>	-268.196	-264.121
<b><u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u></b>		
sächliche Verwaltungskosten	-59.365	-60.335
Abschreibungen auf Forderungen	-115	-1.446
Spenden	-578	-393
Kosten der Mitgliederbetreuung	-1.394	-239
Nebenkosten der Geldbeschaffung n. a. K. u. a.	-52	-223
	<u>-61.504</u>	<u>-62.636</u>
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> (Bausparguthaben)	1.129	656
<b><u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u></b>		
Dauerfinanzierungsmittel	-217.337	-226.245
Verwaltungskosten Aufw.-Darlehen	0	0
andere Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	0	-10.000
	<u>-217.337</u>	<u>-236.245</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	106.621	346.528
<b><u>Sonstige Steuern</u></b>		
Grundsteuern	-30.712	-30.773
Umsatzsteuer	-12.215	0
Kraftfahrzeugsteuern	-154	-97
	<u>-43.081</u>	<u>-30.870</u>
<b>Jahresüberschuss</b>	63.540	315.658
<b>Einstellungen in Ergebnismrücklagen</b>	-35.000	-295.000
<b>Entnahmen aus Ergebnismrücklagen</b>	0	0
<b>Bilanzgewinn</b>	<u>28.540</u>	<u>20.658</u>

**Wesentliche, periodenfremde und/oder außergewöhnliche Aufwendungen und Erträge sind in 2017 nicht entstanden.**

## **G. Sonstige Angaben**

Es bestehen Treuhandvermögen zum 31.12.2017 in Höhe von 95.971,65 Euro. (Im Vorjahr 59.392,96 Euro) Dabei handelt es sich um Bankkonten, die im Rahmen der Betreuungstätigkeit für die Eigentümer unterhalten werden und über die die Genossenschaft alleine verfügen kann.

Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.

Nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen nicht.

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20% an anderen Unternehmen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte auf 450,00 Euro Basis
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswart	-	-	5
Kaufmännische Mitarbeiter	-	1	1

Auszubildende wurden nicht beschäftigt.

## **H. Mitgliederbewegung**

Anfang	2017	331	Mitglieder mit	340	Anteilen
Zugang	2017	27	Mitglieder mit	27	Anteilen
Abgang	2017	18	Mitglieder mit	18	Anteilen
Ende	2017	340	Mitglieder mit	349	Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 2.285,10 Euro erhöht.

Haftsummen der Mitglieder bestehen satzungsgemäß nicht.

Forderungen an Mitglieder des Vorstandes oder Aufsichtsrates bestanden am Bilanzstichtag nicht.

## **I. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes**

Verband der Wohnungs- und Immobilien-  
wirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW Rheinland-Westfalen)  
Goltsteinstrasse 29

40211 Düsseldorf

## **J. Mitglieder des Vorstandes**

		<b><u>bestellt bis</u></b>
Norbert Schnitzler	(hauptamtlich)	Oktober 2018
Hermann-Josef Kubatta	(nebenamtlich)	Oktober 2020
Heinz-Josef Küppers	(nebenamtlich)	September 2020

## **K. Mitglieder des Aufsichtsrates**

			<b><u>gewählt bis</u></b>
Elke	Schwarz	Vorsitzende	2020
Leo	Pikula	stellv. Vorsitzender	2018
Wilfried	Mercks	Schriftführer	2018
Dorothee	Brand	stellv. Schriftführerin	2018
Edeltraud	Gorra	Beisitzer	2018
Gerhard	Jackels	Beisitzer	2019

## **L. Nachtragsbericht**

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

---

## **Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtsjahres die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen; den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht.

Er wurde vom Vorstand regelmäßig über die geschäftliche Entwicklung der Genossenschaft, die wirtschaftliche Lage sowie über alle Geschäftsvorgänge von wesentlicher Bedeutung unterrichtet.

Der Aufsichtsrat hat sich mit allen wesentlichen Fragen der Genossenschaft befasst, u. a. wurde dem Kauf des Hauses Flandernstraße 5 zugestimmt. Der Einbau von Rauchmeldern, die Neugestaltung unserer Webseite und die EDV-Umstellung sowie die Personalsituation der Genossenschaft gehörten ebenfalls zu den vom Aufsichtsrat bearbeiteten Themen. Die Aufsichtsratsmitglieder Pikula und Mercks nahmen an der Tagung des VdW Rheinland-Westfalen in Dortmund zum Thema „Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte“ teil.

Die Buch- und Kassenprüfungen wurden ebenfalls ohne Beanstandungen durchgeführt. Unser Mitgliederfrühstück am 12.05.2017 fand regen Anklang.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverteilung an.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Erkelenz, im Juli 2018

Die Vorsitzende des  
Aufsichtsrates



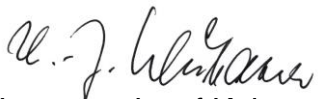
Elke Schwarz

## **Gewinnverteilung**

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 28.540,48 Euro wie in den Vorjahren, der Bauerneuerungsrücklage zuzuweisen.

Erkelenz, im August 2018

Der Vorstand:



Hermann-Josef Kubatta



Heinz-Josef Küppers



Norbert Schnitzler