



Geschäftsbericht 2018



Lambertusweg 7 + 5

Bauverein Erkelenz eG

Ostpromenade 17-19
41812 Erkelenz

Telefon 02431/ 3186
Fax 02431/ 75452
E-Mail info@bauverein-erkelenz.de
Internet www.bauverein-erkelenz.de

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
Allgemeine Angaben	3
Lagebericht	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
Bilanz und G. u. V. zum 31.12.2018	12
Anhang des Jahresabschlusses	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 2018	19
G. Sonstige Angaben	20
H. Mitgliederbewegung	20
I. Prüfverband, Vorstand, Aufsichtsrat, Nachtragsbericht	21
Bericht des Aufsichtsrates	22
Gewinnverteilung	22

Allgemeine Angaben

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

Genossenschaftsorgane:

Vorstand

Hermann-Josef	Kubatta	Vorsitzender	
Heinz-Josef	Küppers	stellv. Vorsitzender	
Elke	Schwarz	Vorstandsmitglied	ab 30.10.2018
Norbert	Schnitzler	geschäftsf. Vorstandsmitglied	01.01.2018 bis 29.10.2018

Aufsichtsrat

Wilfried	Mercks	Vorsitzender	
Leo	Pikula	stellv. Vorsitzender	
Edeltraud	Gorra	Schriftführerin	
Gerhard	Jackels	stellv. Schriftführer	
Natalja	Barbei	Geschäftsführerin	ab 01.05.2019

Mitgliederversammlung

Die 106. ordentliche Mitgliederversammlung findet am 10. Oktober 2019 statt.

Mitgliederversammlung 2018

Am 13. September 2018 fand die 105. Mitgliederversammlung im 115. 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 des Hospizes der Hermann-Josef-Stiftung Erkelenz, durch die neue Leiterin Frau Christina Ide. Anlässlich des 115-jährigen Bestehens des Bauvereins wurde der Leiterin ein Spendenscheck in Höhe von 1.150 Euro überreicht.

In der Mitgliederversammlung nahmen die Mitglieder den Bericht des Vorstandes über die Geschäftstätigkeit und den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 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 2016 durch den Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, in der Zeit vom 25.09. – 09.10.2017, mit Unterbrechungen, durchgeführt worden ist und keine Beanstandungen im zusammenfassenden Prüfungsergebnis vom Prüfer getroffen worden sind.

Die Mitgliederversammlung genehmigte den Jahresabschluss 2017 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.



Durch die Bestellung von Elke Schwarz in den Vorstand, das Ausscheiden von Frau Dorothee Brand, sie stellte sich nicht zur Wiederwahl, und dem Beschluss der Mitgliederversammlung den Aufsichtsrat zu verkleinern, besteht der Aufsichtsrat nunmehr aus 4 Mitgliedern.

Nach der Wahl gehören dem Aufsichtsrat nunmehr an:

Wilfried Mercks, Vorsitzender; Leo Pikula, stellv. Vorsitzender; Edeltraud Gorra Schriftführerin; Gerhard Jackels, stellv. Schriftführer.

Lagebericht

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

Allgemeine wirtschaftliche Lage in Deutschland

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war nach den bisher vorliegenden Zahlen auch 2018 durch ein Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im angelaufenen Jahr um 1,5 % gestiegen – damit das neunte Jahr in Folge.

Arbeitsmarkt

Die Zahl der Erwerbstätigen nahm 2018 in nahezu allen Wirtschaftszweigen um insgesamt ca. 562.000 Personen zu und stützte damit die wirtschaftliche Aktivität des Landes. Mit 44,8 Millionen Erwerbstätigen wurde zum zehnten Mal in Folge ein neuer Beschäftigungsrekord erreicht. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2018 mit 5,2 % unter dem Vorjahreswert von 5,3 %. Auch in 2019 wird mit rückläufigen Arbeitslosenzahlen gerechnet.

Immobilienmarkt

Von Januar bis November 2018 wurde in Deutschland der Bau von 315.200 Wohnungen genehmigt. Das waren 0,5 % oder rund 1.600 Baugenehmigungen für Wohnungen mehr, als in den ersten elf Monaten 2017.

Die Nettokaltmieten liegen bei den GdW-Unternehmen im Bundesdurchschnitt bei 5,64 Euro/qm und damit deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten, der bei 5,81 Euro/qm liegt.

Von 2016 auf 2017 sind die Mieten beim GdW-Unternehmen im Schnitt um 2,3 % gestiegen.

Regionalmarkt Erkelenz

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

	Gesamtstadt	davon: Erkelenz – Mitte (Bereich der WE des Bauvereins)
Stand 31.12.2016	46.097	21.946
Stand 30.06.2017	46.086	21.868
Stand 31.12.2017	46.104	21.914
Stand 30.06.2018	46.120	21.975
Stand 31.12.2018	46.020	21.944
Stand 31.05.2019	45.928	21.970

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.

Bestandteil der Aufstellung des integrierten Handlungskonzeptes ist eine intensive Einbeziehung der Öffentlichkeit. Dies wurde in einer Auftaktveranstaltung am Dienstag, dem 04.12.2018 im Alten Rathaus vorgestellt. Nach dieser Veranstaltung sind die Bürger der Stadt Erkelenz aufgefordert unter der Überschrift „Erkelenz 2030 Meine Heimat macht Zukunft“ online und in weiteren Veranstaltungen an der Gestaltung der Stadt mitzuarbeiten.

Geschäftstätigkeit

Wohnungsbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftet am Bilanzstichtag 70 Häuser,

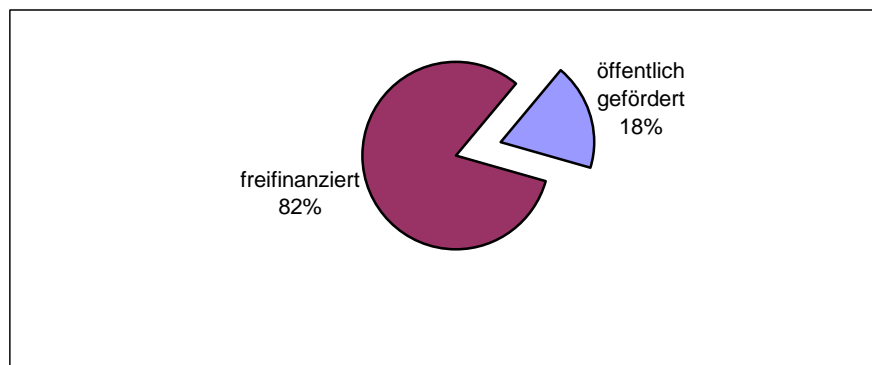
- davon insgesamt 62 eigene Häuser mit 240 Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten, 71 Garagen, 18 Tiefgaragenplätze und 73 Einstellplätze, die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf rd. 16.009 qm, aufgeteilt in 15.573 qm Wohnfläche und 436 qm Gewerbefläche.

Durch den Kauf des Hauses Flandernstr. 5 mit 4 WE und der Umwandlung einer Wohnung in eine Gewerbeeinheit haben sich die Wohneinheiten um 3 WE und die Gewerbeeinheiten um 1 GE erhöht.

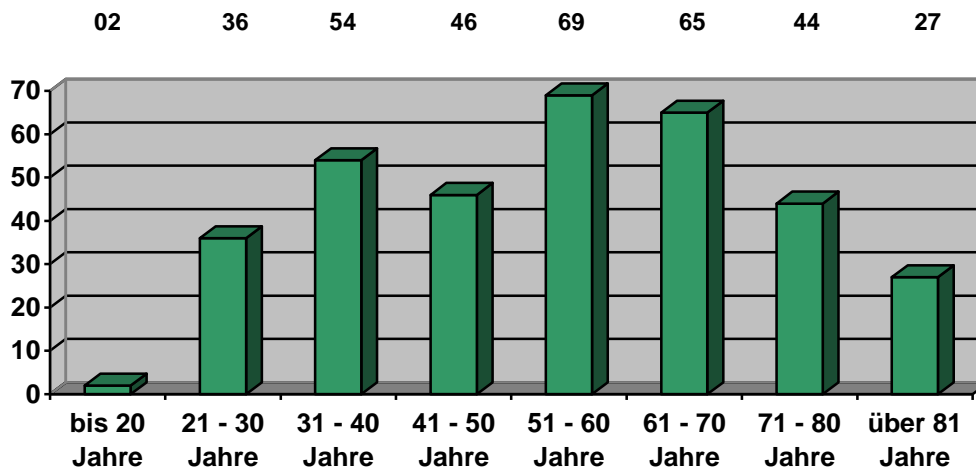
- Hinzu kommen noch 8 fremde Häuser mit 48 Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten, 35 Garagen und 9 Einstellplätze mit einer Wohn- und Nutzfläche von rd. 3.919 qm, aufgeteilt in 3.367 qm Wohnfläche und 552 qm Gewerbefläche.

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 343 Mitglieder zum 31.12.2018



Kurzfristige Leerstände hat es im Geschäftsjahr im Zusammenhang mit Modernisierungen und Renovierungen bei insgesamt 1 Wohnungseinheit gegeben.

Vermietungsschwierigkeiten haben sich keine ergeben.

Im Jahresabschluss 2018 (Vorjahreszahlen zum Vergleich) sind folgende Erlösausfälle entstanden:

	2018 T€	2017 T€	2016 T€
Erlösschmälerungen	13	11	18
Abschreibungen auf Mietforderungen	3	0	2
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	0	0	0
abzüglich Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen	0	0	0
Mietausfälle u. a.	16	11	20
Miet- und Umlagensoll	1.332	1.320	1.310
Ausfälle in % des Miet- und Umlagensolls	1,2	0,8	1,5

Die Genossenschaft hat in 2018 insgesamt 22 Kündigungen bearbeitet. Die Fluktuationsrate lag bei 9,17%, im Vorjahr waren es 30 Kündigungen bei einer Quote von 12,7%. Zum 31. Dezember 2018 stand 1 Wohnung leer, die wegen anstehender Sanierungsarbeiten noch nicht vermietet werden konnte.

Die monatliche Sollmiete zum 31.12.2018 beträgt für unsere 240 Wohnungen 80.230,00 Euro (zum 31.12.2017 = 79.258,00 Euro) dies entspricht einer Miete von 5,22 Euro/qm Wohnfläche im Monat (zum 31.12.2017 = 5,16 Euro/qm).

Die Mieten bei freifinanzierten Wohnungen wurden in 2018 bei den bestehenden Mietverhältnissen teilweise angehoben. In 2019 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

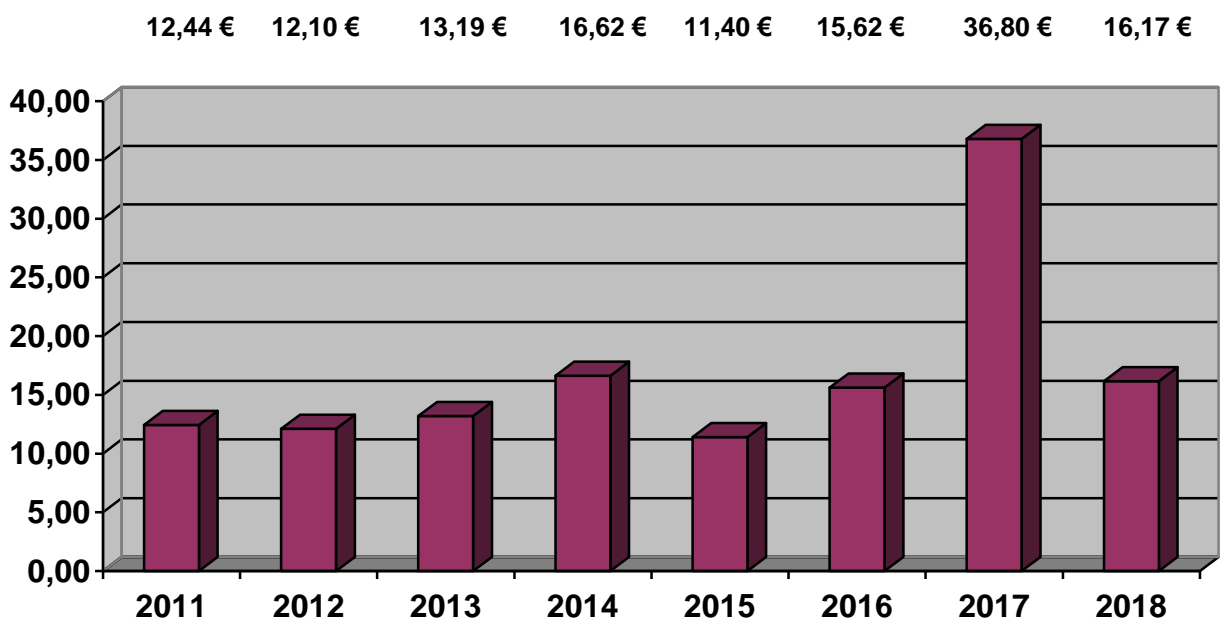
Für die Instandhaltung des vorhandenen Haus- und Wohnungsbestandes wurden in 2018 einschließlich der anteiligen Personal- und Sachaufwendungen insgesamt 258.909,81 Euro (Vorjahr 577.543,91 Euro) ausgegeben. Pro qm Wohn-/Nutzfläche wurden demnach im Geschäftsjahr 16,17 Euro (Vorjahr 36,80 Euro) aufgewandt.

In den Gesamtkosten sind erstattete Versicherungsschäden in Höhe von 45.470,00 Euro (Vorjahr 250.833,00 Euro) enthalten.

Die reinen Kosten für die Sachaufwendungen (Rechnungen von Fremdfirmen) betragen im Geschäftsjahr 202.479,00 Euro (Vorjahr 525.624,00 Euro) und wurden für folgende Maßnahmen ausgegeben:

Reparaturen Heizung und Sanitär	72.080,00 €
Dachdeckerarbeiten an Häusern und Garagen	8.066,00 €
Erneuerungen u. Reparaturen von Elektroanlagen	9.625,00 €
Erneuerung u. Reparaturen von Türen, Fenstern u. Rollläden	42.015,00 €
Malerarbeiten	14.845,00 €
Fliesenarbeiten	2.340,00 €
Außenanlagen, Terrassen, Kanal- und Straßenarbeiten	33.873,00 €
Erneuerungen und Reparaturen von Außenanlagen	9.506,00 €
weitere Einzelmaßnahmen	10.129,00 €

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 liegen bei 63.468,21 Euro.

Diese Kosten werden voll aktiviert und werden mit 25.000,00 € Fremdmittel und 38.468,21 € Eigenkapital finanziert.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden 46.021,24 € aktiviert



Der Wirtschafts- und Finanzplan für 2019 sieht Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung von rd. 270.000,00 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 270.000,00 Euro sind auch Kosten enthalten, die gegebenenfalls zu aktivieren sind. Eine Trennung erfolgt im Zuge der Bilanzaufstellung.

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.

Die Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten von 236.586,32 Euro wurden in 2018 voll aktiviert.



Darstellung der Lage

Vermögens- und Finanzlage

Folgende Vermögens- und Finanzierungskennzahlen liegen vor:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Eigenkapitalquote	35,1 %	33,8 %
Dynamischer Verschuldungsgrad	15,4 Jahre	20,8 Jahre
Zinsaufwand/ qm Wohnfläche/ mtl.	1,07 €	1,15 €

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 7.039 T€ und einem Cashflow von 456 T€ beträgt der dynamische Verschuldungsgrad rund 15,4 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 31.12.2018 auf 4.055.094,00 Euro, dem zufolge 184.060,00 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 183.253,92 Euro erzielt. (Im Vorjahr ein Jahresüberschuss von 63.540,48 Euro).

Das Ergebnis in 2018 wurde im Wesentlichen, durch den Bereich der Hausbewirtschaftung erwirtschaftet. Dabei haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um rund 9.950,00 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 20,1% (2017 = 21,6%)

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 2018 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 2019 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 2019 werden aus dem geldrechnungsmäßigen Überschuss des Geschäftsjahres 2018 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 Versteuerung im Ausschüttungsfall wird beibehalten.

Erkelenz 10.09.2019

Der Vorstand


Hermann-Josef Kubatta


Heinz-Josef Küppers


Elke Schwarz

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr 2017
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	10.597.310,51		10.577.238,87
Grundstücke ohne Bauten	75.280,67		75.280,67
Technische Anlagen und Maschinen	30.068,00		33.990,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.210,00		19.933,00
Bauvorbereitungskosten	2.341,33		0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	10.723.210,51	1.795,77
		10.723.210,51	10.708.238,31
Anlagevermögen insgesamt		10.723.210,51	10.708.238,31
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		289.553,62	285.292,07
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	14.610,64		13.934,37
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	713,17		1.284,18
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	15.323,81	52.115,47
		15.323,81	67.333,02
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	331.055,82		232.541,05
Bausparguthaben	179.739,21	510.795,03	151.818,37
		510.795,03	384.359,42
Umlaufvermögen insgesamt		815.672,46	736.985,51
Bilanzsumme		11.538.882,97	11.445.223,82

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	2017
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	6.820,00		5.580,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>107.290,00</u>	114.110,00	106.485,10
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile: 1.830,00 €			(1.704,90)
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	476.877,79		451.877,79
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 25.000,00 €			(15.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	944.652,23		916.111,75
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 20.657,72 €			(20.657,72)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>2.498.020,56</u>	3.919.550,58	2.368.020,56
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingest. 130.000,00 €			(20.000,00)
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	183.253,92		63.540,48
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-155.000,00</u>	28.253,92	<u>-35.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		4.061.914,50	3.876.615,68
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		17.400,00	16.900,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.604.282,98		5.563.834,47
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.434.932,05		1.597.111,13
Erhaltene Anzahlungen	348.198,40		342.745,87
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.213,13		8.141,44
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	57.170,68		31.095,54
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>4.771,23</u>	7.459.568,47	8.779,69
davon im Rahmen d. soz. Sicherheit: 851,03 €			(794,11)
Bilanzsumme		11.538.882,97	11.445.223,82

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.1. - 31.12.2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr 2017
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.319.477,80		1.309.545,41
b) aus Betreuungstätigkeit	15.474,67		18.414,87
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>7.469,48</u>	1.342.421,95	8.040,13
Erhöhung (Vorjahr Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		4.261,55	-2.883,98
Sonstige betriebliche Erträge		54.721,17	254.165,91
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-469.499,93	-778.996,90
Rohergebnis		<u>931.904,74</u>	<u>808.285,44</u>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-135.287,62		-125.993,22
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>-31.790,67</u>	-167.078,29	-29.763,84
davon für Altersversorgung: 2.300,52 €			(2.300,52)
Abschreibungen auf Sachanlagen		-272.860,71	-268.195,53
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-72.186,46	-61.504,14
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		922,33	1.129,31
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-206.013,48	-217.336,67
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		<u>214.688,13</u>	<u>106.621,35</u>
Sonstige Steuern		-31.434,21	-43.080,87
Jahresüberschuss		<u>183.253,92</u>	<u>63.540,48</u>
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		-155.000,00	-35.000,00
Bilanzgewinn		<u><u>28.253,92</u></u>	<u><u>28.540,48</u></u>

Anhang des Jahresabschlusses 2018

A. Allgemeine Angaben

Die Bauverein Erkelenz eG (Genossenschaftsregister: Amtsgericht Mönchengladbach GnR 310) hat ihren Sitz in Erkelenz.

Der vorliegende Jahresabschluss für 2018 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 31.12.2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für 2018 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 2018 – 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 800,00 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 2018 enthalten.

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

D. Entwicklung des Anlagevermögens (verkürzte freiwillige Angabe)

2018	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge des Geschäfts- jahres €	Umbuch- ungen (+ / -) €	Zu- schrei- bungen €	Abschrei- bungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2018 €	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres €
Immaterielle Vermögens- gegenstände	2.112,13	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.112,13	0,00	0,00
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	16.780.813,91	280.811,79	0,00	1.795,77	0,00	-6.466.110,96	10.597.310,51	262.536,92
Grundstücke ohne Bauten	75.280,67	0,00	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	-48.371,20	30.068,00	3.922,00
Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	63.643,43	4.679,79	-1.537,20	0,00	0,00	-48.576,02	18.210,00	6.402,79
Bauvorberei- tungskosten	0,00	2.341,33	0,00	0,00	0,00	0,00	2.341,33	0,00
Geleistete Anzahlungen	1.795,77	0,00	0,00	-1.795,77	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	16.999.972,98	287.832,91	-1.537,20	0,00	0,00	-6.563.058,18	10.723.210,51	272.860,71
Anlage- vermögen insgesamt	17.002.085,11	287.832,91	-1.537,20	0,00	0,00	-6.565.170,31	10.723.210,61	272.860,71

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

(Vorjahreszahlen in Klammern)

2018	insgesamt	Davon					
		Restlaufzeit				gesichert	
	Euro	unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherheit (*)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.604.282,98	254.462,32	5.349.820,66	1.046.469,62	4.303.351,04	5.604.282,98	GPR
	(5.563.834,47)	(231.328,48)	(5.322.505,99)	(933.306,51)	(4.390.199,48)	(5.563.834,47)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.434.932,05	80.420,88	1.354.511,17	292.138,25	1.062.372,92	1.434.932,05	GPR
	(1.597.111,13)	(83.059,68)	(1.514.051,47)	(350.741,13)	(1.163.310,34)	(1.597.111,13)	
Erhaltene Anzahlungen	348.198,40	348.198,40	0,00				
	(342.745,87)	(342.745,87)	(0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.213,13	10.213,13	0,00				
	(8.141,44)	(8.141,44)	(0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	57.170,68	57.170,68	0,00				
	(31.095,54)	(31.095,54)	(0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	4.771,23	4.771,23	0,00				
	(8.779,69)	(8.779,69)	(0,00)				
Gesamtbetrag	7.459.568,47	755.236,64	6.704.331,83	1.338.607,87	5.365.723,96	7.039.215,03	GPR
	(7.551.708,14)	(705.150,68)	(6.846.557,46)	(1.284.047,64)	(5.562.509,82)	(7.160.945,60)	

*) GPR=Grundpfandrechte

F. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung 2018

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro
<u>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</u>		
Sollmieten	1.023.140	1.008.357
Gebühren und Umlagen	296.338	301.188
	<u>1.319.478</u>	<u>1.309.545</u>
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	15.475	18.415
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.469	8.040
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	4.262	-2.884
<u>Sonstige betriebliche Erträge</u>		
Versicherungserstattungen	45.469	250.833
Erträge a. Grundstücksverkäufen	0	0
Erträge a. den Ausbuchungen v. Verbindlichkeiten	3.897	0
Ubrige Erträge	5.355	3.333
	<u>54.721</u>	<u>254.166</u>
<u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u>		
<u>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</u>		
Betriebskosten	-266.341	-253.373
Instandhaltungskosten	-202.479	-525.624
andere Aufwendungen	-680	0
	<u>-469.500</u>	<u>-778.997</u>
<u>Personalaufwand</u>		
Löhne und Gehälter	-135.288	-125.993
soziale Abgaben u. a.	-31.791	-29.764
	<u>-167.079</u>	<u>-155.757</u>
Abschreibungen auf Sachanlagen	-272.861	-268.196
<u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>		
sächliche Verwaltungskosten	-67.747	-59.365
Abschreibungen auf Forderungen	-2.779	-115
Spenden	-1.250	-578
Kosten der Mitgliederbetreuung	-276	-1.394
Nebenkosten der Geldbeschaffung n. a. K. u. a.	-134	-52
	<u>-72.186</u>	<u>-61.504</u>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (Bausparquithaben)	922	1.129
<u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>		
Dauerfinanzierungsmittel	-206.013	-217.337
Verwaltungskosten Aufw.-Darlehen	0	0
andere Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	0	0
	<u>-206.013</u>	<u>-217.337</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
Ergebnis nach Steuern	214.688	106.621
<u>Sonstige Steuern</u>		
Grundsteuern	-30.984	-30.712
Umsatzsteuer	-296	-12.215
Kraftfahrzeugsteuern	-154	-154
	<u>-31.434</u>	<u>-43.081</u>
Jahresüberschuss	183.254	63.540
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-155.000	-35.000
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen	0	0
Bilanzgewinn	<u>28.254</u>	<u>28.540</u>

Wesentliche, periodenfremde und/oder außergewöhnliche Aufwendungen und Erträge sind in 2018 nicht entstanden.

G. Sonstige Angaben

Es bestehen Treuhandvermögen zum 31.12.2018 in Höhe von 118.387,03 Euro. (Im Vorjahr 95.971,65 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	2018	340	Mitglieder mit	349	Anteilen
Zugang	2018	25	Mitglieder mit	25	Anteilen
Abgang	2018	22	Mitglieder mit	22	Anteilen
Ende	2018	343	Mitglieder mit	352	Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 804,90 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 Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V. (VdW Rheinland-Westfalen)
Goltsteinstrasse 29

40211 Düsseldorf

J. Mitglieder des Vorstandes

		<u>bestellt bis</u>
Norbert Schnitzler	(hauptamtlich)	Oktober 2018
Hermann-Josef Kubatta	(nebenamtlich)	Oktober 2020
Heinz-Josef Küppers	(nebenamtlich)	September 2020
Elke Schwarz	(nebenamtlich)	Oktober 2023 (ab 29.10.2018)

K. Mitglieder des Aufsichtsrates

			<u>gewählt bis</u>
Wilfried	Mercks	Vorsitzender	2021
Leo	Pikula	stellv. Vorsitzender	2021
Edeltraut	Gorra	Schriftführerin	2021
Gerhard	Jackels	stellv. Schriftführer	2019

L. Nachtragsbericht

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

Gewinnverteilung


Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 28.253,92 Euro, unter Billigung der Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnismrücklagen in Höhe von 130.00,00 Euro, wie in den Vorjahren, der Bauerneuerungsrücklage zuzuweisen.

Erkelenz 10.September 2019

Der Vorstand:


Hermann-Josef Kubatta


Heinz-Josef Küppers


Elke Schwarz

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 Am Schneller 16 zugestimmt. Die Personalsituation der Genossenschaft gehörte ebenfalls zu den vom Aufsichtsrat bearbeiteten Themen. Die Aufsichtsratsmitglieder Pikula und Mercks nahmen an der Tagung des VdW Rheinland-Westfalen in Bochum zum Thema „Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte“ teil.

Die Buch und Kassenprüfungen wurden ebenfalls ohne Beanstandungen durchgeführt. Das Mitgliederfrühstück am 10.05.2019 fand regen Anklang.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 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 August 2019

Der Vorsitzende des
Aufsichtsrates



Wilfried Mercks