

# Geschäftsbericht 2014



**BAUVEREIN GREVENBROICH eG**  
Wohnungsunternehmen seit 1925



*...sicher wohnen ein Leben lang*

## Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG in Zahlen

<b>Bestand</b>		<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Objekte	Anzahl	279	277	275	292	309	313
Wohnungen	Anzahl	1.621	1.592	1.581	1.549	1.608	1.610
Gewerbliche Objekte	Anzahl	10	10	11	13	13	13
Garagen/Stellplätze	Anzahl	949	906	897	842	861	847
Bewirtschaftete Fläche	m <sup>2</sup>	103.302	101.339	100.373	98.556	102.026	101.937
- Wohnfläche	m <sup>2</sup>	101.476	99.513	98.471	96.461	99.931	99.765
- Gewerbefläche	m <sup>2</sup>	1.826	1.826	1.902	2.095	2.095	2.172

### Mitglieder

Mitglieder	Anzahl	2.181	2.152	2.100	2.036	2.061	2.050
Anteile	Anzahl	5.622	6.755	5.581	4.108	3.949	4.139
Haftsumme	TEuro	2.181	1.076	1.050	1.018	1.031	1.025
Geschäftsguthaben*	TEuro	4.850	3.445	2.806	2.104	2.120	2.132

### Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Umsatzerlöse	TEuro	10.025	9.532	9.075	9.148	8.829	8.569
Sollmieten	TEuro	7.243	6.942	6.722	6.613	6.574	6.375
Instandhaltungskosten	TEuro	2.112	1.917	2.215	2.086	1.865	2.083
Ergebnis vor Steuern	TEuro	494	809	489	66	673	499
Jahresergebnis	TEuro	257	585	274	-146	457	290
Bilanzsumme	TEuro	90.250	86.434	84.617	80.981	75.193	70.992
Sachanlagevermögen	TEuro	80.294	80.450	77.390	74.460	70.216	66.014
Investitionen Sachanlagevermögen	TEuro	1.366	4.510	4.744	7.226	5.578	4.475
Eigenkapital langfristig	TEuro	28.341	26.769	25.698	24.793	24.935	24.652

### Finanzielle Leistungsindikatoren

Eigenkapitalquote	%	31,4	31,0	30,2	30,6	33,2	34,8
Cash-Flow	TEuro	1.984	2.205	1.792	1.369	1.929	1.636
durchschnittliche Miete	Euro/m <sup>2</sup>	5,64	5,49	5,37	5,39	5,17	5,01
Instandhaltungskosten	Euro/m <sup>2</sup>	20,45	18,92	22,06	21,17	18,28	20,43
Leerstandsquote	%	1,54	1,32	2,09	1,81	3,42	3,91

Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (Euro, % usw.) auftreten.

\* Wert eines Geschäftsanteils bis 2013: 500,00 Euro, ab 2014: 1.000,00 Euro

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG in Zahlen</b>	1
<b>Lagebericht des Vorstands</b>	3
1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen	3
1.1 Grundlagen des Unternehmens	3
1.2 Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	4
1.3 Die Situation auf dem Wohnungsmarkt	8
1.4 Perspektiven für die BAUVEREIN GREVENBROICH eG	9
1.5 Geschäftsverlauf	12
1.6 Geschäftsentwicklung	13
2. Darstellung der Lage	18
2.1 Ertragslage	18
2.2 Finanzlage	19
2.3 Vermögenslage	20
3. Nachtragsbericht	21
4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	21
4.1 Risikomanagement	21
4.2 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	22
4.3 Prognosebericht	23
4.4 Finanzinstrumente	25
5. Mitarbeiter	25
<b>Bilanz zum 31.12.2014</b>	27
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	29
<b>Anhang zum Jahresabschluss 2014</b>	30
A. Allgemeine Angaben	30
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	30
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	34
Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2014	34
Entwicklung des Eigenkapitals	35
Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31.12.2014	37
D. Sonstige Angaben	39
Vorschlag zur Gewinnverwendung	42
Bericht des Aufsichtsrats	43

# Lagebericht des Vorstands

## 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### 1.1 Grundlagen des Unternehmens

Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG mit Sitz in Grevenbroich verfügte zum Stichtag 31.12.2014 über einen Bestand von 279 Objekten mit 1.621 eigenen Wohnungen, 10 Gewerbeflächen und 949 Garagen bzw. Stellplätzen. Die Verwaltung von Wohnungen im Fremdeigentum erfolgt ausschließlich über die 100-prozentige Tochtergesellschaft REWO Rhein Erft Wohnungsbau GmbH. Die eigenen Häuser und Wohnungen befinden sich ausschließlich im Stadtgebiet Grevenbroich. Die Zahl der Wohnungen hat sich durch die Fertigstellung der 30 Wohnungen in den Gebäuden Zumbuschstraße 3 und 5 und durch die Zusammenlegung von 2 Wohnungen insgesamt um 29 Wohnungen erhöht. In 2015 wird der Bauverein planmäßig keine weiteren neuen Wohnungen erstellen. Der Handlungsschwerpunkt liegt zurzeit in der Sanierung und Modernisierung von Wohnungen.

Die Bauverein-Wohnungen werden ausschließlich an Genossenschaftsmitglieder vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Insbesondere die Nachfrage nach seniorenrechtlichen Wohnungen kann zurzeit nicht vollumfänglich befriedigt werden. Das Geschäftsmodell des Bauvereins ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf langjährige dauerhafte Nutzung durch zufriedene Genossenschaftsmitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen. Zur Förderung von guten Nachbarschaften veranstaltet der Bauverein neben Mieterfesten jährlich eine Weihnachtsfeier und einen Mitgliederausflug.

## 1.2 Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

### **Weltwirtschaft**<sup>1</sup>

Im Herbst 2014 expandiert die Weltproduktion weiterhin in mäßigem Tempo. Zwar setzt sich in den USA und in Großbritannien der Aufschwung fort, aber im Euroraum hat die Erholung, anders als noch im Frühjahr erwartet, nicht Fuß gefasst. Uneinheitlich ist die Konjunktur auch in den Schwellenländern: in Indien hat sie an Kraft gewonnen, und auch in China verstärkte sich das Expansionstempo im zweiten Quartal. Dort scheint es zuletzt aber wieder nachzugeben. In Russland bleibt die Konjunktur schwach, während Brasilien sogar in eine Rezession gefallen ist.

Die geldpolitische Ausrichtung in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften hat sich entsprechend den unterschiedlichen Konjunkturverläufen im Jahr 2014 zu differenzieren begonnen. In den USA wurde aufgrund der konjunkturellen Erholung das Ankaufprogramm für Wertpapiere schrittweise reduziert; es dürfte bis zum Jahresende auslaufen. Allerdings liegt der Leitzins weiter an der Nullprozentmarke. Er dürfte aber, wenn sich der Konjunkturaufschwung fortsetzt, im Frühjahr 2015 angehoben werden. Die Bank von England hat bereits seit Juli 2012 das Volumen der angekauften Wertpapiere nicht mehr erhöht. Der Leitzinssatz liegt weiterhin bei 0,5 %, wird jedoch im ersten Halbjahr 2015 voraussichtlich ebenfalls angehoben.

### **EURO-Raum**<sup>2</sup>

Die konjunkturelle Grunddynamik im Euroraum ist weiterhin gering, die gesamtwirtschaftliche Produktion nahm im ersten Halbjahr merklich schwächer zu als erwartet. Dies ging zu einem guten Teil auf die größeren Länder des Euroraums zurück. In Frankreich stagnierte die Wirtschaftsleistung, und Italien fiel im Frühjahr neuerlich in eine Rezession. Die Prognosen für 2015 gehen jedoch von einer etwas höheren Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts aus.

Der Arbeitsmarkt hat sich im ersten Halbjahr etwas erholt. Seit Jahresbeginn ist die Arbeitslosenquote langsam von 11,8 % auf 11,5 % (August 2014) gesunken. Die Zahl der Beschäftigten nahm im gleichen Zeitraum um 0,5 % zu. Insbesondere in Spanien, Portugal und Irland ging die Arbeitslosenquote spürbar zurück. Allerdings bleibt die Lage am Arbeitsmarkt in diesen Ländern und im Euroraum insgesamt weiterhin schlecht.

---

<sup>1+2</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft stagniert - jetzt Wachstumskräfte stärken - Herbst 2014

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich weiter abgeschwächt. Die Inflation sinkt in der Tendenz bereits seit etwa zweieinhalb Jahren. Auch die Prognosen für 2015 gehen von einem nur geringen Anstieg der Verbraucherpreise aus.

Daten Euro-Raum (2014/2015 geschätzt) <sup>3</sup>	2013	2014	2015
Reales Bruttoinlandsprodukt	- 0,4 %	+ 0,8 %	+ 1,1 %
Verbraucherpreise	+ 1,3 %	+ 0,5 %	+ 0,7 %
Arbeitslosenquote	11,9 %	11,6 %	11,3 %

## Deutschland <sup>4</sup>

### Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2014 insgesamt als stabil erwiesen: Um 1,5 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre von 1,2 %.

Die konjunkturelle Lage hat sich nach dem schwungvollen Jahresauftakt und der folgenden Schwächephase im vergangenen Sommer zum Jahresende 2014 stabilisiert.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 1,1 %, die des Staates um 1,0 %. Auch die Investitionen legten zu: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 3,7 % mehr in Ausrüstungen als ein Jahr zuvor. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein kräftiges Plus von 3,4 %. Die Sonstigen Anlagen lagen um 1,2 % über dem Vorjahresniveau.

Der deutsche Außenhandel gewann im Jahresdurchschnitt 2014 trotz eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds etwas an Dynamik: Deutschland exportierte preisbereinigt 3,7 % mehr Waren und Dienstleistungen als im Jahr 2013. Die Importe legten aber fast genauso stark zu (+ 3,3 %). Die Differenz zwischen Exporten und Importen - der Außenbeitrag - leistete dadurch einen vergleichsweise geringen Beitrag von + 0,4 Prozentpunkten zum BIP-Wachstum 2014.

<sup>3</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft stagniert - jetzt Wachstumskräfte stärken - Herbst 2014

<sup>4</sup> Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 16/15 v. 15.01.2015

	Ist-Daten (preisbereinigt, verkettet) <sup>5</sup>			Prognose <sup>6</sup>
	2012	2013	2014	2015
Bruttoinlandsprodukt	+ 0,4 %	+ 0,1 %	+ 1,5 %	+ 1,2 %
Private Konsumausgaben	+ 0,7 %	+ 0,8 %	+ 1,1 %	+ 1,4 %
Konsumausgaben des Staates	+ 1,2 %	+ 0,7 %	+ 1,0 %	+ 1,0 %
Ausrüstungsinvestitionen	- 3,0 %	- 2,4 %	+ 3,7 %	+ 4,1 %
Bauinvestitionen	+ 0,6 %	- 0,1 %	+ 3,4 %	+ 2,1 %

## Arbeitsmarkt <sup>7</sup>

Arbeitslose im Dezember 2014:	2.764.000 (= - 110.000 gegenüber Dezember 2013)
Arbeitslosenquote im Dezember 2014:	6,4 % (Dezember 2013: 6,7 %)
Erwerbstätige im November 2014:	43.063.000 (= + 1,0 % gegenüber Vorjahresmonat)

Für 2015 gehen die Prognosen von einer annähernd konstanten Arbeitslosenquote (6,8 %) aus.

## Kapitalmarkt <sup>8</sup>

Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2013 und Ende 2014 war durchweg negativ. In allen Fristigkeitsbereichen gingen die Effektivzinssätze zurück. Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie folgt:

Laufzeit	< 1 Jahr			1 - 5 Jahre			> 5 Jahre		
	2013-12	2014-11	+/- %- Pkte.	2013-12	2014-11	+/- %- Pkte.	2013-12	2014-11	+/- %- Pkte.
<b>Termin</b>	%	%		%	%		%	%	
<b>Volumen</b>									
< 1 Mio. Euro	3,01	2,82	-0,19	3,59	3,14	-0,45	2,74	2,16	-0,58
> 1 Mio. Euro	1,86	1,52	-0,34	2,62	2,42	-0,20	2,75	2,02	-0,73

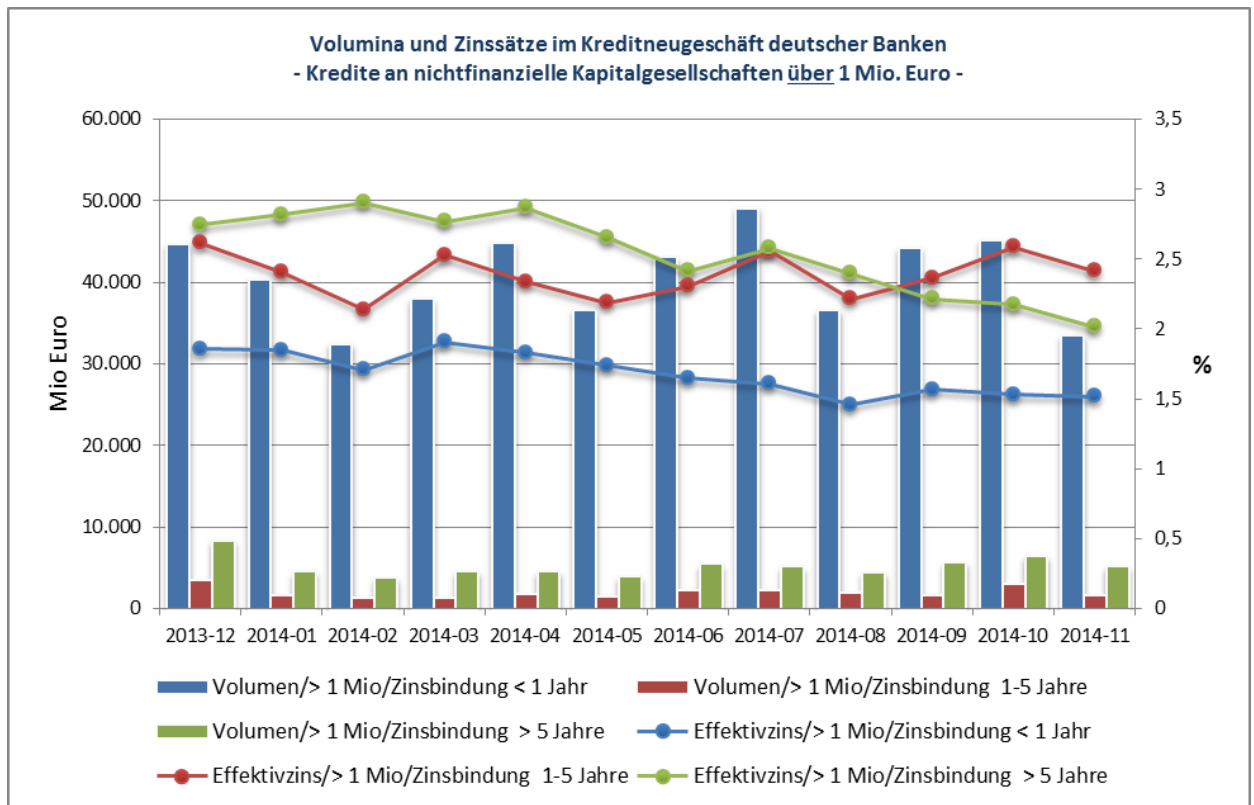
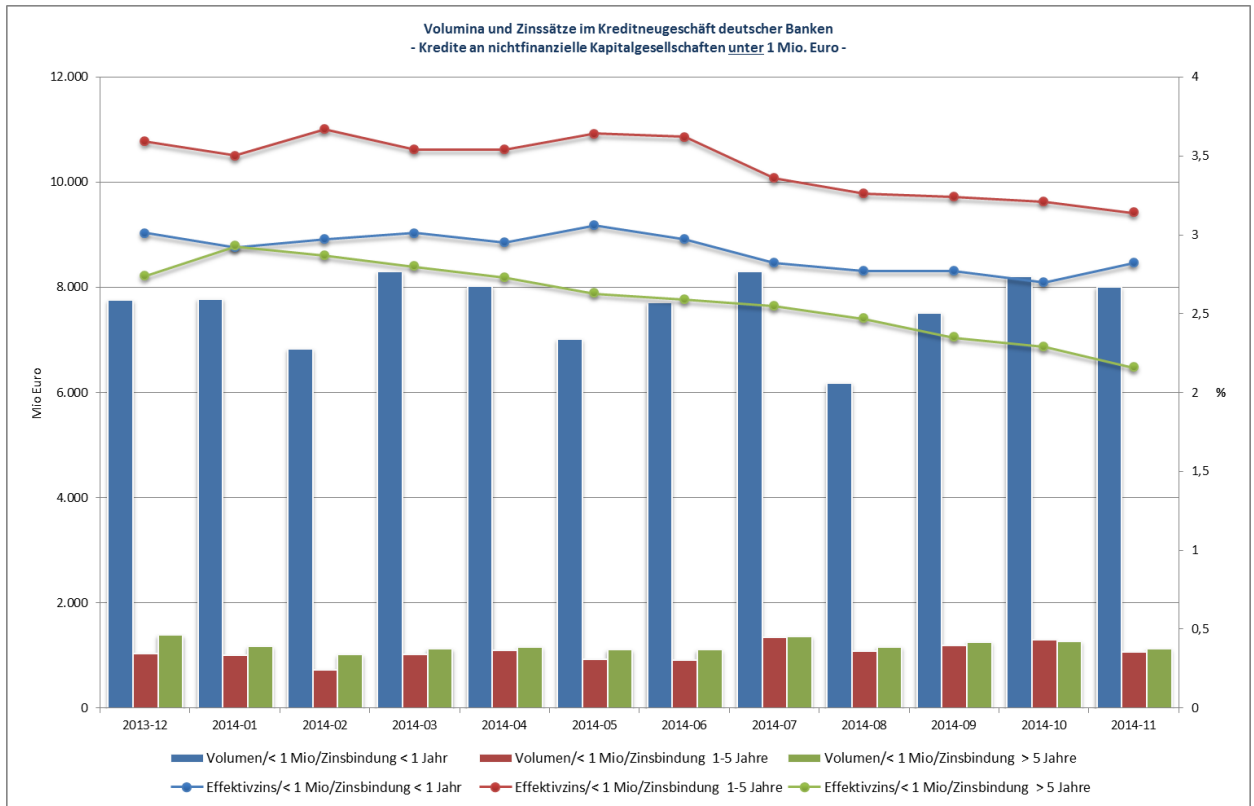
<sup>5</sup> Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 16/15 v. 15.01.2015

<sup>6</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eckdaten der Prognose für die Bundesrepublik Deutschland, Herbst 2014

<sup>7</sup> www.destatis.de

<sup>8</sup> [http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen\\_Datenbanken/zeitreihen\\_datensbank.html](http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/zeitreihen_datensbank.html)

Die folgenden Diagramme stellen die Entwicklung von Darlehensvolumina und Zinssätzen für den Gesamtbetrachtungszeitraum zusätzlich grafisch dar:





## 1.3 Die Situation auf dem Wohnungsmarkt

### Immobilienmarkt

Von Januar bis November 2014 wurde in Deutschland der Bau von 259.849 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 5,3 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2014 genehmigten Wohnungen waren 229.584 Neubauwohnungen. Das waren 4,3 % mehr als im Vorjahreszeitraum.<sup>9</sup>

Ausweislich der Jahresstatistik des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2013 5,15 Euro/m<sup>2</sup> (+ 2,1 %), in den alten Bundesländern 5,41 Euro/m<sup>2</sup> (+ 2,5 %) und in den neuen Bundesländern 4,85 Euro/m<sup>2</sup> (+ 1,9 %).<sup>10</sup>

Die Angebots- und Nachfragesituation (Mietwohnungen) in Grevenbroich, wo die BAUVEREIN GREVENBROICH eG tätig ist, stellte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr sehr unterschiedlich dar. Preiswerte Wohnungen in innerstädtischen Lagen sind nach wie vor sehr gefragt. In den äußeren Stadtteilen ist die Vermietung arbeitsintensiver. Die Nachfrage nach barrierefreien, seniorengerechten Wohnungen übersteigt deutlich das Angebot.

In Grevenbroich waren die Mieten auch 2014 im Durchschnitt weiter stabil; Mietsteigerungen können nach der Sanierung einer neu zu vermietenden Wohnung meist erzielt werden. Gegenüber dem Mietspiegel haben sich die Mieten praktisch nicht verändert. Neben der Miete belasten die Nebenkosten das Budget der Mieter erheblich. Die Einführung neuer Nebenkostenkomponenten und die mehrstufige Erhöhung der Grundsteuern in der Stadt Grevenbroich lassen die Nebenkosten schneller steigen als die Mieten. Im Oktober 2014 wurde von Seiten des Wasserversorgers GWG Grevenbroich GmbH der Wasserpreis verändert und gleichzeitig ein neues Wasserpreissystem eingeführt. Der Grundpreis bemisst sich seither an der Anzahl der im Gebäude befindlichen Wohnungen. Dies führt in den Wohnungen von Mehrfamilienhäusern zu Preissteigerungen bis 100 %, in den südlichen Stadtteilen sogar noch darüber. Der Bauverein hat gegen diese Tarifänderung Widerspruch erhoben, bilaterale Gespräche führten jedoch nicht zur Veränderung der negativen Auswirkungen, sodass der Bauverein beschlossen hat, die Billigkeit dieser Preisveränderung gerichtlich überprüfen zu lassen. Der Bauverein schließt für Gebäude mit Zentralheizungen günstige, langfristige Gasbezugsverträge; damit können jährliche Energiepreissteigerungen vermieden und die Energiekosten stabilisiert werden. Der zurzeit laufende Gaslieferungsvertrag endet am 31.12.2016.

---

<sup>9</sup> [www.destatis.de](http://www.destatis.de)

<sup>10</sup> GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trend 2014/2015

Im Gegensatz zu privaten Wohnungsunternehmen und Vermietern modernisieren die genossenschaftlich organisierten Wohnungsunternehmen ihre Wohnungsbestände kontinuierlich. Da zurzeit keine Ersatzneubauten erstellt werden, liegt der Schwerpunkt der Tätigkeit des Bauvereins bei Sanierungen, energetischer Modernisierung und altersgerechtem, barrierefreiem bzw. barrierearmem Wohnen.

#### 1.4 Perspektiven für die BAUVEREIN GREVENBROICH eG

Mit einem Wohnungsbestand von ca. 1.600 Wohnungen gehört die BAUVEREIN GREVENBROICH eG zu den größeren der insgesamt rd. 2.000 Wohnungsgenossenschaften in der Bundesrepublik Deutschland. Von allen Genossenschaften werden mehr als 3 Millionen Mitglieder vertreten; sie verfügen über einen Bestand von über 2.200.000 Wohnungen.

Die Mitgliedschaft in der BAUVEREIN GREVENBROICH eG ist in der Regel mit einem Dauernutzungsvertrag verbunden, der ein lebenslanges Wohnrecht in einer Genossenschaftswohnung sichert.

Diese Sicherheit, verbunden mit einer baujahres- und ausstattungsgemäß günstigen Miete, steigert die Attraktivität genossenschaftlichen Wohnens im Verhältnis zu normalen Mietverhältnissen. Insbesondere die mieter-/mitgliederorientierte Ausrichtung des Bauvereins spielt bei der Anmietung einer Genossenschaftswohnung eine entscheidende Rolle.

Das in Zusammenarbeit zwischen der Stadt Grevenbroich und der BAUVEREIN GREVENBROICH eG im Dezember 2010 fortgeschriebene **Kommunale Handlungskonzept „Wohnen“** für das Quartier Am Flutgraben - Schweidweg - Am Tackelgraben - Zumbuschstraße - Graf-Kessel-Straße konzentriert sich nach der Fertigstellung der Gebäude Zumbuschstraße 3 und 5 im Frühjahr 2014 auf die Modernisierung bestehender Gebäude. Für die Fortführung in den Bereichen Am Tackelgraben und an der Zumbuschstraße laufen Verhandlungen bzw. Gespräche zur Kooperation mit den Eigentümern der Nachbargrundstücke zur gemeinsamen weiteren Ausgestaltung des Quartiers.

Durch die Fertigstellung der vorgenannten Gebäude wurde das Angebot des Bauvereins an preiswertem und modernem Wohnraum nochmals deutlich erweitert. Diese Bauten vollenden das in sich geschlossene Karree Am Flutgraben, Am Tackelgraben, Schweidweg und Zumbuschstraße und tragen durch ihre architektonisch ansprechende Gestaltung maßgeblich zur Bereicherung des Stadtbilds bei.

Der Bau der neuen Gebäude folgte der Absicht des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, dass geförderter innenstadtnaher Wohnraum für einkommensschwache Mieter geschaffen wird und erhalten bleibt. Durch die mit Unterstützung vieler Sponsoren geschaffenen Kunstwerke „Die Familie“ und „Auf dem Weg“ erfreut sich das Quartier in unserer Stadt besonderer Beachtung. Dadurch wurde der neu geschaffene Freiraum gleichzeitig zur Begegnungsstätte. Kunst regt an zur Diskussion und zum Dialog.

Mit dem zunehmenden Angebot an neuzeitlichen, barrierefreien Wohnungen festigt die BAUVEREIN GREVENBROICH eG ihre herausragende Position als Wohnungsanbieterin in Grevenbroich.

---

**Altersstruktur der Genossenschaftsmitglieder**

---

<b>Alter in Jahren</b>	<b>0 - 49</b>	<b>50 - 59</b>	<b>60 - 69</b>	<b>70 und älter</b>
<b>Prozentsatz</b>	43	19	14	24

---

Die Ansprüche an Wohnungen bezüglich Ausstattung und Grundrisse haben sich in den vergangenen Jahrzehnten grundlegend geändert. Nicht nur die altersbedingte Forderung nach barrierefreien und altengerechten Wohnungen, sondern auch die größere Anzahl von Singlehaushalten fordert ein Umdenken in der Konzipierung von Wohnraum. Die Umsetzung erfordert frühzeitige Planungen unter Berücksichtigung der sich abzeichnenden wandelnden Bedürfnisse verschiedener Mietergruppen. Diese Planungen und deren konsequente Realisierung im Rahmen der Leistungsfähigkeit der Genossenschaft ist eine Investition in die Zukunft und sichert die zukünftige Vermietbarkeit der Wohnungen. Unter diesen Prämissen sind der Abriss von Nachkriegswohnungen und die Erstellung von zeitgemäßen Ersatzneubauten oft sinnvoll. Für die Entscheidung Sanierung oder Neubau ist neben der baulichen Notwendigkeit immer die Bezahlbarkeit der Mieten entscheidend.

Die Beheizung der jüngsten Neubauten erfolgt ausschließlich durch Erdwärme mithilfe von Erdsonden und Wärmepumpen; diese haben in den vergangenen Wintern ihre Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit unter Beweis gestellt. Neben der vorgenannten Wärmeversorgung der Gebäude sollen bei zukünftigen Baumaßnahmen die aktuellen technischen Entwicklungen in diesem Bereich beobachtet werden, immer mit dem Ziel, die Gebäude kostengünstig und effizient mit Wärme zu versorgen.

Parallel zu den Neubaumaßnahmen werden zum Werterhalt und zur Wertverbesserung der Objekte des Bauvereins Einzelmodernisierungs- und -sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Diese Maßnahmen dienen der Steigerung der Vermietbarkeit. Die Attraktivität des Wohnungsangebots des Bauvereins zeigt sich auch in der monatlichen Leerstandsauswertung, die im Jahresverlauf einen minimalen vermietungsbedingten Leerstand von 0,49 % ausweist.

## 1.5 Geschäftsverlauf

Der Wohnungsmarkt in Grevenbroich hat eine ausgewogene Nachfrage- und Angebotssituation. Die Mieten wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2014 durchschnittlich 5,64 Euro/m<sup>2</sup> gegenüber 5,49 Euro/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Die Leerstandsquote am 31.12.2014 in Höhe von 1,54 % resultiert aus einem vermietungsbedingten Leerstand von 0,49 % und Leerstand aufgrund von Instandhaltung bzw. Modernisierung von 1,05 %. Eine negative Veränderung des Leerstands ist aufgrund der gegenwärtigen Marktsituation in Grevenbroich auch nicht zu erwarten.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	<b>Plan 2014 TEuro</b>	<b>Ist 2014 TEuro</b>	<b>Ist 2013 TEuro</b>
Umsatzerlöse	10.030	10.025	9.532
Instandhaltungsaufwendungen	1.975	2.112	1.917
Zinsaufwendungen	1.560	1.511	1.518
Jahresüberschuss	180	257	585

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Die überwiegenden Planansätze haben nur geringe Abweichungen ergeben. Die nicht planbaren Auszüge langjähriger Mieter aus Wohnungen mit hohem Modernisierungsbedarf lagen im Geschäftsjahr über der geplanten Anzahl und verursachten Mehraufwendungen in Höhe von 137 TEuro.

Die Darlehen für die fertiggestellten Ersatzneubauten wurden später als geplant abgerufen; dies führte zu einer Reduzierung der Zinsaufwendungen um 49 TEuro auf 1.511 TEuro.

Insgesamt beurteilt die BAUVEREIN GREVENBROICH eG ihre Entwicklung positiv, da sie den Wohnungsbestand durch Ersatzneubauten verjüngt und Marktentwicklungen in ihre Planungen einfließen lässt. Darüber hinaus werden die Instandhaltung und Modernisierung im Bestand planmäßig fortgeführt.

## 1.6 Geschäftsentwicklung

### Bestandsentwicklung

Am 31. Dezember 2014 verfügte die BAUVEREIN GREVENBROICH eG über

279	Objekte
1.621	Wohnungen, davon freifinanziert 1.155/preisgebunden 466
10	Gewerbeobjekte
949	Garagen/Stellplätze
101.475,69 m <sup>2</sup>	Wohn-/Nutzfläche
<u>1.826,15 m<sup>2</sup></u>	Gewerbefläche
<b>103.301,84 m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamtfläche</b>

Alle Wohnungen und Gewerbeobjekte befinden sich im Stadtgebiet von Grevenbroich.

### Bestandserhaltung/Modernisierung

Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung bildet die nachhaltige und zukunftsgerechte Entwicklung des Wohnungsbestands und der Wohnquartiere weiterhin den Schwerpunkt der Aktivitäten des Bauvereins.

Zur Sicherung der Vermietbarkeit des Bestands wurden im Geschäftsjahr 2014 insgesamt ausgegeben für:

	Euro
<b>a) Aktivierte Modernisierung</b>	662.125,84
Aktivierte Eigenleistungen	<u>34.720,74</u>
	<b><u>696.846,58</u></b>
<b>b) Aufwandsbezogene Instandhaltung</b>	
Für den Wohnungsbestand sind 2014 Fremdkosten inkl. eigenem Materialaufwand abzüglich Versicherungserstattungen und eigene Lohnkosten/sächliche Verwaltungskosten (gemäß BAB) von entstanden.	1.766.812,73
	<u>345.342,05</u>
	<b><u>2.112.154,78</u></b>
<b>Gesamtinvestitionen Modernisierung und Instandhaltung im Bestand</b>	<b><u>2.809.001,36</u></b>

Der Gesamtaufwand 2014 für die aufwandsbezogene Instandhaltung belief sich auf 20,45 Euro (2013: 18,92 Euro) je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche. Unter Einbeziehung der aktivierten Modernisierungskosten erhöht sich dieser Wert auf 27,19 Euro (2013: 25,55 Euro).

## **Mietentwicklung**

Bei der Neuvermietung von modernisierten Wohnungen werden die Mieten in erforderlichem Maße angepasst. Auch die Erhöhung der Mieten für öffentlich geförderten Wohnraum auf 5,75 Euro/m<sup>2</sup> trägt zur Erhöhung der Durchschnittsmieten bei. Die durchschnittliche Miete der Wohnungen betrug im Abrechnungsjahr 5,64 Euro/m<sup>2</sup> gegenüber 5,49 Euro/m<sup>2</sup> im Vorjahr.

Die gesamten Ertragsausfälle verringern sich von 250.550 Euro im Jahr 2013 um 11.950 Euro auf 238.600 Euro im Abrechnungsjahr. Sie resultieren wie in den Vorjahren im Wesentlichen aus Leerständen, die sich durch Vorbereitung und Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen ergeben haben. Leerstände wegen nicht vorhandener Nachfrage lagen bei 0,49 %.

## **Wesentliche Investitionen/Investitionsvorhaben**

### **Kommunales Handlungskonzept „Wohnen“, Grevenbroich-Stadtmitte**

Bereits im Frühjahr 2014 wurden die Ersatzneubauten Zumbuschstraße 3 und 5 fertiggestellt. Diese beiden Bauten mit insgesamt 30 Wohnungen wurden parallel errichtet. 21 Wohnungen werden mit einem Volumen von 1.862.900 Euro öffentlich gefördert, 9 Wohnungen freifinanziert. Wie bereits Am Flutgraben und Am Tackelgraben werden diese Gebäude über Wärmepumpen mit Erdwärme beheizt. Die Gesamtinvestitionen für diese beiden Gebäude ohne Grundstück betrugen 4,6 Mio. Euro. Die Übergabe des Quartiers und die Enthüllung der dort installierten Kunstwerke erfolgten in einem Festakt am 12. Februar 2014. In seiner Festrede beschrieb der Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen Michael Groschek die Umsetzung der Quartierserneuerung als vorbildlich.

### **Wohnungsmodernisierungen**

Zur Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit werden im gesamten Wohnungsbestand sanierungsbedürftige Wohnungen vor einer Neuvermietung saniert bzw. vollmodernisiert. Im Jahre 2014 wurden insgesamt 41 Wohnungen vollmodernisiert. Die Modernisierungsinvestitionen erforderten insgesamt Aufwendungen in Höhe von 1.165.120 Euro.

## **Zusammenfassung**

Die Herausforderung der Wohnungswirtschaft und somit des Bauvereins besteht darin, den unterschiedlichen Ansprüchen und Forderungen der Mietinteressenten gerecht zu werden, die in einigen Punkten nur schwer miteinander zu verbinden sind.

Die sich stark verändernden gesellschaftlichen Entwicklungen (demografischer Faktor) steigern aufgrund des größeren Anteils älterer Mitbürger die Nachfrage nach barrierefreien und altersgerechten Wohnungen. Der Wohnflächenbedarf je Wohnung nimmt weiter zu. Die sinkenden Einkommen breiter Bevölkerungsschichten erfordern jedoch preiswerten Wohnraum, der gegebenenfalls nur mit Abstrichen im Standard zu erreichen ist. Unter Berücksichtigung der vorgenannten unterschiedlichen Anforderungen der Mietinteressenten hat die BAUVEREIN GREVENBROICH eG die Ersatzneubauten und Modernisierungsmaßnahmen und die damit verbundenen Investitionen der vergangenen Jahre vorgenommen.

Inzwischen erreichen ca. 960 der 1.621 Wohnungen des Bauvereins sowohl haustechnisch als auch überwiegend energetisch einen Neubaustandard, was eine Quote von ca. 60 % des Wohnungsbestands ausmacht und für das zukunftsorientierte Handeln des Bauvereins steht. Konsequente Einzelmodernisierung von Wohnungen bei Mieterwechseln und die Fokussierung auf Modernisierung kompletter Häuser/Hausgruppen sowie die Errichtung weiterer Ersatzneubauten schaffen die Grundlagen für die nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnungsbestands des Bauvereins.

Zusammen mit den übrigen genossenschaftlichen Vorteilen für seine Mieter hat der Bauverein damit seine führende Stellung auf dem Wohnungsmarkt in Grevenbroich gefestigt. Somit sieht sich die BAUVEREIN GREVENBROICH eG für die Zukunft gut gerüstet und wird im Rahmen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit die Modernisierung des Wohnungsbestands konsequent weiterbetreiben.



## Tochterunternehmen

Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG ist zu 100 % an der REWO Rhein Erft Wohnungsbau GmbH beteiligt. Aufgabe der Gesellschaft ist die Durchführung von steuerpflichtigen Geschäften zur Sicherung des Status einer steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft.

Am 31.12.2014 verwaltete die REWO:

690 Wohnungen zuzüglich Garagen/Stellplätze,  
15 gewerbliche Einheiten,  
1 Tiefgarage mit 68 Stellplätzen.

Aufgrund einer vertrauensvollen Zusammenarbeit mit der Neusser Heimstätten Baugenossenschaft eG wurde mit Vertrag vom 27. März 2014 die Verwaltung der 102 genossenschaftseigenen Wohnungen auf die REWO übertragen. Genossenschaftliche Erfahrung und verlässliche Verwaltung bilden die Grundlage der Verwaltung von inzwischen 2 eigenständigen Genossenschaften durch die REWO.

Die verschärfte Markt- und Wettbewerbssituation lässt es fraglich erscheinen, ob in Zukunft das Bauträgergeschäft mit noch vertretbaren Risiken für die Genossenschaft und deren Mitglieder abgewickelt werden kann. Zurzeit sind keine Bauträgermaßnahmen in Planung oder begonnen.

Die REWO erwirtschaftete im Jahre 2014 einen Gewinn in Höhe von 29.087,11 Euro. Der Bestand der Gesellschaft ist gesichert und aufgrund der mehrjährigen Vorausschau stabil.

## Geschäftsergebnis

Im Geschäftsjahr 2014 weist die BAUVEREIN GREVENBROICH eG einen Jahresüberschuss von 256.581,89 Euro aus gegenüber einem Jahresüberschuss von 585.030,29 Euro in 2013.

Aus dem Jahresüberschuss wurden 25.700 Euro in die gesetzliche Rücklage und 97.572,68 Euro in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Somit stehen 133.309,21 Euro zur Ausschüttung der Dividende zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung der anhaltenden schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist die Entwicklung der Genossenschaft weiterhin insgesamt als positiv zu beurteilen.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche Kennzahlen der Genossenschaft ergeben sich aus der nachstehenden Tabelle:

		2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Eigenkapitalquote	%	31,4	31,0	30,2	30,6	33,2	34,8	35,5
Eigenkapitalrentabilität	%	0,9	2,2	1,2	-0,5	1,9	1,2	-2,6
Cash-Flow	TEuro	1.984	2.205	1.792	1.369	1.929	1.636	976
durchschnittliche Miete	Euro/m <sup>2</sup>	5,64	5,49	5,37	5,39	5,17	5,01	4,72
Instandhaltungskosten	Euro/m <sup>2</sup>	20,45	18,92	22,06	21,17	18,28	20,43	24,61
Fluktuationsquote	%	11,41	11,56	15,18	11,68	11,44	12,67	16,87
Leerstandsquote	%	1,54	1,32	2,09	1,81	3,42	3,91	3,58

## 2. Darstellung der Lage

### 2.1 Ertragslage

Die Entwicklung des Betriebsergebnisses und des ausgewiesenen Jahresüberschusses stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Ertragslage	2014		2013		Veränderung TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	10.058	97,0	9.653	97,4	405
Andere aktivierte Eigenleistungen	35	0,3	26	0,3	9
<b>Gesamtleistung</b>	10.093	97,3	9.679	97,7	414
Andere betriebliche Erträge	271	2,7	231	2,3	40
<b>Betriebsleistung</b>	10.364	100,0	9.910	100,0	454
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.774	46,1	4.509	43,5	265
Personalaufwand	1.310	12,6	1.227	11,8	83
Abschreibungen	1.523	14,7	1.457	14,1	66
Andere betriebliche Aufwendungen	482	4,7	431	4,2	51
Zinsaufwand	1.415	13,7	1.426	13,8	-11
Gewinnunabhängige Steuern	237	2,3	225	2,2	12
<b>Aufwendungen für Betriebsleistungen</b>	9.741	94,1	9.275	89,6	466
<b>Betriebsergebnis</b>	623	5,9	635	10,4	-12
<b>Beteiligungs- und Finanzergebnis</b>	-89		69		-158
<b>Neutrales Ergebnis</b>	-277		-119		-158
<b>Gesamtergebnis vor Ertragssteuern</b>	257		585		-328
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	0		0		0
<b>Jahresüberschuss</b>	257		585		-328

## 2.2 Finanzlage

Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG erfüllt im Rahmen ihres Finanzmanagements vorrangig sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht. Darüber hinaus werden die Zahlungsströme so gestaltet, dass neben einer an die Mitglieder zu zahlenden Dividende weiter Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Finanzmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestands und für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt die Genossenschaft über verbindliche Kreditlinien in Höhe von ca. 1,5 Mio. Euro für möglichen kurzfristigen Kreditbedarf.

Der Bauverein verfügte über das Geschäftsjahr über ausreichende Liquidität; somit war die Zahlungsfähigkeit im gesamten Berichtszeitraum gegeben und wird nach derzeitigem Stand auch zukünftig gegeben sein.

<b>Finanzlage</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>Veränderung</b>
	TEuro	TEuro	TEuro
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	81.077	81.234	-157
Finanzierungsmittel	86.011	82.039	3.972
Überdeckung / Unterdeckung	4.934	805	4.129
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand	5.983	2.166	3.817
Sonstige Vermögenswerte	3.190	3.034	156
	9.173	5.200	3.973
Verpflichtungen	4.239	4.395	-156
Stichtagsliquidität	4.934	805	4.129

## 2.3 Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur der BAUVEREIN GREVENBROICH eG aus:

Vermögensstruktur	2014		2013		Veränderung TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	16	0,0	17	0,0	-1
Sachanlagen	80.294	89,0	80.450	93,1	-156
Finanzanlagen	767	0,8	767	0,9	0
	<b>81.077</b>	<b>89,8</b>	<b>81.234</b>	<b>94,0</b>	<b>-157</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	2.787	3,1	2.759	3,2	28
Flüssige Mittel	5.983	6,6	2.166	2,5	3817
Übrige Aktiva	403	0,4	275	0,3	128
	<b>9.173</b>	<b>10,2</b>	<b>5.200</b>	<b>6,0</b>	<b>3973</b>
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>90.250</b>	<b>100,0</b>	<b>86.434</b>	<b>100,0</b>	<b>3816</b>

Kapitalstruktur	2014		2013		Veränderung TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
<b>Eigenkapital</b>					
Langfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	4.784	5,3	3.336	3,9	1.448
Ergebnisrücklagen	23.557	26,1	23.433	27,1	124
	<b>28.341</b>	<b>31,4</b>	<b>26.769</b>	<b>31,0</b>	<b>1.572</b>
Kurzfristig					
gekündigte Geschäftsguthaben	65	0,1	109	0,1	-44
Bilanzgewinn	133	0,1	109	0,1	24
	<b>198</b>	<b>0,2</b>	<b>218</b>	<b>0,2</b>	<b>-20</b>
	<b>28.539</b>	<b>31,6</b>	<b>26.987</b>	<b>31,2</b>	<b>1.552</b>
<b>Fremdkapital</b>					
Langfristig					
Pensionsrückstellungen	1.814	2,0	1.610	1,9	204
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.379	54,7	46.986	54,4	2.393
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.399	7,1	6.576	7,6	-177
Sonstige Verbindlichkeiten (WoBau-Prämie/Pensionssicherungsverein)	78	0,1	98	0,1	-20
	<b>57.670</b>	<b>63,9</b>	<b>55.270</b>	<b>64,0</b>	<b>2.400</b>
Kurzfristig					
Rückstellungen	75	0,1	69	0,1	6
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	330	0,4	313	0,3	17
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2	0,0	5	0,0	-3
Übrige Verbindlichkeiten	3.634	4,0	3.790	4,4	-156
	<b>4.041</b>	<b>4,5</b>	<b>4.177</b>	<b>4,8</b>	<b>-136</b>
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<b>90.250</b>	<b>100,0</b>	<b>86.434</b>	<b>100,0</b>	<b>3.816</b>

Das Anlagevermögen der BAUVEREIN GREVENBROICH eG beträgt 89,7 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Die Eigenkapitalquote erhöht sich von bisher 31,0 % auf 31,4 %.

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

### **3. Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichtserstattung nicht ergeben.

## **4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht**

### **4.1 Risikomanagement**

Controlling und unterjährige Berichterstattung sind vorrangig Basis für das Risikomanagementsystem des Bauvereins. Das Risikomanagement wurde im Jahre 2013 grundlegend überarbeitet und durch eine neue Richtlinie zum Risikomanagement am 26. August 2013 in Kraft gesetzt. In diesem Zusammenhang wurden alle unternehmensspezifischen Risiken analysiert, bewertet und in tabellarischer Form aufgelistet. Bei der Beurteilung der Risiken werden externe Beobachtungskreise wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungs- und des Kapitalmarkts in die Betrachtung einbezogen. Dabei steht im Vordergrund, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

## 4.2 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die demografische Entwicklung verläuft in den einzelnen Regionen Deutschlands sehr unterschiedlich. Das Kommunalprofil vom 10. Dezember 2014, erstellt durch die IT.NRW, weist für Grevenbroich im Vergleich zu anderen großen Mittelstädten eine verhältnismäßig positive Prognose aus. Bis zum Jahre 2030 reduziert sich die Gesamtbevölkerung im Verhältnis zu anderen Städten nur geringfügig um 5,7 %, der Anteil der Bewohner im Alter von 20 - 40 Jahren reduziert sich im vorgenannten Zeitraum deutlich, wogegen der Anteil der 65-jährigen und älteren Mitbürger deutlich ansteigt. Der erhebliche Unterschied im Mietniveau der naheliegenden Großstädte Köln und Düsseldorf zum nahen Umfeld begünstigt Städte wie Grevenbroich, da die Verkehrsanbindung zu diesen beiden Städten komfortabel ist.

Mit dem demografischen Wandel ändern sich die Anforderungen an den Wohnungsmarkt nachhaltig. Kriterien wie Barrierefreiheit, sicheres Wohnumfeld und Nahversorgung rücken in den Vordergrund. Dies zeigt sich auch in der steigenden Nachfrage innenstadtnaher Wohnungen. Schon im Jahre 2005 sind die sich abzeichnenden Entwicklungen in die Planungen des Bauvereins einbezogen worden. Die Fertigstellung der ehemaligen Matthäus-Kirche, jetzt „Matthäushof“, als Wohnanlage für „Betreutes Wohnen“ und der Neubau weiterer moderner und barrierefreier Häuser mit Wohnungen für ältere Menschen ging konsequent in diese Richtung. Zur Intensivierung von Alten- und Seniorenbetreuungen ist mit einem Träger der freien Wohlfahrtspflege ein Kooperationsvertrag abgeschlossen worden. Nicht nur die Bewohner des „Matthäushofs“ haben damit die Möglichkeit, auf den individuellen Bedarf abgestellte Hilfeleistungen in Anspruch zu nehmen. Darüber hinaus stehen Mitarbeiterinnen dieses Trägers dem Bauverein generell sowie den Mietern der Genossenschaft beratend und helfend zur Seite.

Nicht nur die zunehmend alternde Bevölkerung erfordert neue Wohnformen. Es ist festzustellen, dass auch Familien die Annehmlichkeiten moderner Wohnungen zu schätzen wissen und ebenso Gebäude mit Aufzug bevorzugen. Die Beheizung der Wohnungen mit Erdwärme/Warmwasserbereitung durch Solar hat in den Objekten in der Arndtstraße, Am Flutgraben und Am Tackelgraben über mehrere Winter ihre Leistungsfähigkeit unter Beweis gestellt. Durch den Mix der Wohnungen in allen Neubauten, von 1-Zimmer- bis 4-Zimmer-Wohnungen, sind diese alle als Mehrgenerationenhäuser ausgelegt. Die großzügigen Grundstücke mit gepflegten Grünflächen runden das Wohnungsangebot positiv ab. Zurzeit scheint das Angebot von Einraumwohnungen ausreichend. Bei zukünftigen Planungen wird jeweils die aktuelle Nachfragesituation analysiert und darin berücksichtigt.

Die in den letzten Jahren errichteten Gebäude mit einem Mix von öffentlich gefördertem und freifinanziertem Wohnraum sichern auch einkommensschwachen Mitgliedern mietgünstigen und zeitgemäßen Wohnraum in Innenstadtnähe für die Zukunft.

Aufgrund des weiter angespannten Arbeitsmarktes und der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation muss weiterhin mit hohen Erlösschmälerungen und Forderungsausfällen infolge fehlender Zahlungsfähigkeit oder sinkender Zahlungsmoral gerechnet werden. Die steigende Zahl der Privatinsolvenzen führt ebenso zum Ansteigen der Forderungsausfälle. Es werden Hinweise gesammelt, die Frühwarninformationen für bestandsgefährdende Bereiche liefern. Im Vordergrund steht daher das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Die konsequente Modernisierung von freiwerdenden Wohnungen mit einfachem Standard steigert den Bestand der modernen Wohnungen des Bauvereins kontinuierlich. Die Bauverein-Objekte zeichnen sich besonders durch gute Ortsanbindung, gute Infrastruktur und ein grünes Wohnumfeld mit hoher Wohnqualität aus. Der hohe Anteil des Bestands an innenstadtnahen Wohnungen oder in zentralen Lagen von Elsen, Orken, Wevelinghoven und Kapellen liegt im Nachfragetrend und garantiert die Attraktivität des Bauvereins als Wohnungsanbieter in Grevenbroich.

Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über die wichtigen Entwicklungen der Genossenschaft informiert. Fehlentwicklungen und Chancen können rechtzeitig erkannt werden.

Die Organe der Genossenschaft haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und, soweit erforderlich, hierzu Beschlüsse gefasst.

### **4.3 Prognosebericht**

---

Entgegen der allgemeinen Entwicklung in Europa zeigt sich zurzeit die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland wie im Vorjahr stabilisiert bis leicht ansteigend. Gestützt wird diese Entwicklung durch eine anhaltend hohe Binnennachfrage. Die neue Verschärfung der Finanzkrise in Europa durch die Entwicklungen in Griechenland lässt eine langfristige Prognose zurzeit nicht zu. Auch die Entwicklungen im Osten Europas bergen immense, unabsehbare Risiken.



Die Arbeitslosenzahlen in Deutschland stagnieren und sind regional sehr unterschiedlich. Aber das allgemeine Sinken des Lohn- und Gehaltsniveaus führt zur Verringerung der verfügbaren Nettoeinkommen und zur Überschuldung vieler Haushalte. Das mögliche Ansteigen von Forderungsausfällen stellt ein latentes Risiko dar.

Um auch zukünftig ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot vorhalten zu können, werden konsequent sanierungswürdige Objekte und frei werdende Wohnungen modernisiert und Ersatzneubauten mit guter Ausstattung und zeitgemäßen Grundrissen gebaut.

Das steigende Angebot an innenstadtnahem, mit Erdwärme beheiztem, barrierefreiem und altengerechtem Wohnraum festigt die Position des Bauvereins am Wohnungsmarkt in Grevenbroich nachhaltig.

Mit Investitionen für Neubauten und aktivierte Modernisierung in Höhe von 1,3 Mio. Euro wurde die Umsetzung der Modernisierung des Wohnungsbestands fortgeführt.

Nicht nur der gute technische Zustand und die Lage des Wohnungsbestands der BAUVEREIN GREVENBROICH eG, sondern auch der bekannt kundenfreundliche Service der Genossenschaft, der einer ständigen Verbesserung unterliegt, sichert für die Zukunft eine rege Wohnungsnachfrage. Im Rahmen der Entwicklung des Mietspiegels für Grevenbroich bestehen daher Chancen, moderate Mietanpassungen vorzunehmen.

Die Prognose für das Geschäftsjahr 2015 erfolgte auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen und geplanter Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Wir haben die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2015 vorsichtig geplant.

Bei dem prognostizierten Jahresüberschuss in Höhe von 550 TEuro wurden Umsatzerlöse in Höhe von 10.260 TEuro, 1.656 TEuro Instandhaltungs- und 1.495 TEuro Zinsaufwendungen eingeplant.

Im geplanten Geschäftsjahr ist ein Ersatzneubau mit 8 Wohnungen vorgesehen. Es sind keine Objektveräußerungen beabsichtigt.

Die Entwicklung der BAUVEREIN GREVENBROICH eG stellt sich aufgrund des inzwischen verhältnismäßig hohen Anteils an modernen, barrierefreien Wohnungen insgesamt positiv dar.

Darüber hinaus werden die Instandhaltung und Modernisierung im Bestand auf hohem Niveau fortgeführt. Um die finanzielle Basis für zukünftige Investitionen zu verbessern, werden die Jahresüberschüsse der Rücklage zugeführt, und die Neubautätigkeit wird an den wirtschaftlichen Möglichkeiten des Bauvereins ausgerichtet.

Unter Berücksichtigung der geschilderten Rahmenbedingungen ist insgesamt eine gefestigte, solide wirtschaftliche Entwicklung mit positiven Jahresergebnissen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb zu erwarten.

#### 4.4 Finanzinstrumente

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit Laufzeiten bis zu 30 Jahren. Wegen im Zeitablauf verteilter Zinsbindungsfristen sowie aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken im überschaubaren Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Zur Minimierung von Zinsrisiken werden aufgrund der momentan günstigen Zinssituation Forward-Darlehen in Anspruch genommen. Bereits im Vorjahr konnten Forward-Darlehen in Höhe von ca. 5,7 Mio. Euro für in den nächsten Jahren auslaufende Darlehen gesichert werden. Mit dem Abschluss dieser Darlehen mit sehr günstigen Konditionen über die gesamte Restlaufzeit sind Zinsrisiken ausgeschlossen.

Zur Zinsminderung und Absicherung von Zinsrisiken wird von der Genossenschaft ein derivatives Finanzierungsinstrument (Doppel-Swap) genutzt, welches im Jahre 2015 ausläuft.

#### 5. Mitarbeiter

Zum Ende des Berichtsjahres beschäftigte die BAUVEREIN GREVENBROICH eG:

	26 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	(2013: 26),
davon	4 Teilzeitkräfte	(2013: 4)
und	7 geringfügig Beschäftigte	(2013: 7).

Eine Mitarbeiterin befindet sich seit dem 01.08.2014 in der Ausbildung zur Immobilienkauffrau.

Zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Unternehmens verfügt der Bauverein seinen Aufgaben entsprechend über ausgebildetes engagiertes Fachpersonal. Den sich ständig verändernden Herausforderungen begegnet der Bauverein mit gezielten Schulungsmaßnahmen und passt kontinuierlich die technische Ausstattung den sich wandelnden Bedürfnissen an.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit und ihren Beitrag zur positiven Entwicklung des Unternehmens.

# Bilanz zum 31.12.2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro		Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		15.666,00	16.978,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	76.239.758,59		72.130.198,82
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.737.203,05		3.819.074,05
Grundstücke ohne Bauten	42.596,93		42.597,44
Technische Anlagen und Maschinen	0,00		228,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	120.924,00		94.496,00
Anlagen im Bau	0,00		4.228.233,74
Bauvorbereitungskosten	153.028,35	80.293.510,92	134.632,44
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	766.937,82		766.937,82
Andere Finanzanlagen	70,00	767.007,82	70,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>81.076.184,74</b>	<b>81.233.446,31</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.766.183,92		2.734.172,33
Andere Vorräte	20.971,50	2.787.155,42	25.071,52
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	129.058,40		131.968,49
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	31.150,37		17.780,39
Sonstige Vermögensgegenstände	238.891,84	399.100,61	125.361,68
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten <sup>1)</sup>		5.983.159,52	2.165.849,39
<b>IV. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.209,89	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>90.249.810,18</b>	<b>86.433.650,11</b>

Die Guthaben bei Kreditinstituten beinhalten nicht:

<sup>1)</sup> Treuhandkonto für erhaltene Kautionen:

545.975,92 Euro (Vorjahr: 520.586,17 Euro)

	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>Vorjahr</b>
	Euro		Euro
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	63.180,64		77.677,34
- der verbleibenden Mitglieder	4.783.527,18		3.336.230,13
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>2.835,76</u>	4.849.543,58	31.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 524.416,18 Euro (Vorjahr 33.403,21Euro)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 25.700,00 Euro (Vorjahr 58.600,00 Euro)	2.994.727,65		2.969.027,65
Bauerneuerungsrücklage			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 97.572,68 Euro (Vorjahr 416.894,61 Euro)	3.084.956,63		2.987.383,95
Andere Ergebnisrücklagen	<u>17.476.474,08</u>	23.556.158,36	17.476.474,08
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	256.581,89		585.030,29
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	<u>-123.272,68</u>	133.309,21	<u>-475.494,61</u>
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>		<u>28.539.011,15</u>	<u>26.987.328,83</u>
<b>B. Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.813.639,00		1.610.229,00
Sonstige Rückstellungen	<u>74.667,61</u>	1.888.306,61	68.878,48
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.709.388,63		47.298.856,34
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.401.045,84		6.580.832,32
Erhaltene Anzahlungen	2.999.919,19		2.867.392,43
Verbindlichkeiten aus Vermietung <sup>1)</sup>	330.413,94		149.169,36
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	318.516,39		791.654,05
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.871,73		17.358,22
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>49.336,70</u>	59.822.492,42	61.951,08
davon aus Steuern: 29.923,29 Euro (Vorjahr 30.572,88 Euro)			
<b>Bilanzsumme</b>		<b>90.249.810,18</b>	<b>86.433.650,11</b>

**Die Verbindlichkeiten aus Vermietung beinhalten nicht:**

<sup>1)</sup> Erhaltene Kautionen

545.975,92 Euro (Vorjahr: 520.586,17 Euro)

## Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01. - 31.12.2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro		Euro
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.832.711,07		9.357.567,36
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	192.686,13	10.025.397,20	174.779,82
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		32.011,59	119.846,49
Andere aktivierte Eigenleistungen		34.720,74	25.706,16
Sonstige betriebliche Erträge		284.467,83	269.273,65
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.962.284,34	4.509.782,04
<b>Rohergebnis</b>		<b>5.414.313,02</b>	<b>5.437.391,44</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	942.891,64		911.725,02
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	366.623,09	1.309.514,73	315.326,32
davon für Altersversorgung: 176.049,16 Euro (Vorjahr 84.601,70 Euro)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.522.833,99	1.456.538,38
Sonstige betriebliche Aufwendungen		557.362,16	560.866,16
Erträge aus Beteiligungen	1,68		150.001,68
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 Euro (Vorjahr 150.000,00 Euro)			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.606,90	6.608,58	11.108,57
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.510.684,15	1.517.652,96
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 93.255,00 Euro (Vorjahr 89.442,00 Euro)			
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>520.526,57</b>	<b>836.392,85</b>
Außerordentliche Aufwendungen		27.087,00	27.087,00
<b>Außerordentliches Ergebnis</b>		<b>-27.087,00</b>	<b>-27.087,00</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	20,06
Sonstige Steuern		236.857,68	224.255,50
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>256.581,89</b>	<b>585.030,29</b>
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		123.272,68	475.494,61
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>133.309,21</b>	<b>109.535,68</b>

## Anhang zum Jahresabschluss 2014

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Die Bewertungsmethoden wurden bis auf die Bewertung der unfertigen Leistungen gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Die Vorjahreszahlen sind vergleichbar.

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

Bei Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

#### **Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen**

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen sind zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten vermindert um Abschreibungen bewertet.

Kosten für Um- und Ausbauten wurden als nachträgliche Herstellungskosten im Sinne des § 255 Abs. 2 HGB angesetzt. Die Herstellungskosten beinhalten neben den Fremdkosten angemessene Teile der Fertigungsgemeinkosten. Kosten für begleitende Instandsetzung sind als Instandhaltungsaufwendungen erfasst.

Fremdkapitalzinsen im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB wurden nicht aktiviert.

## Planmäßige Abschreibungen

Immaterielle Vermögensgegenstände, bei denen es sich um Software und Softwarelizenzen handelt, werden in 5 und 3 Jahren abgeschrieben.

Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der Gebäude des Altbesitzes werden linear mit 5 % p. a. abgeschrieben. Bei Um- und Ausbauten in Gebäuden, die bereits vollständig abgeschrieben sind, wird die Restnutzungsdauer auf bis zu 33 Jahre verlängert. Bei Um- und Ausbauten in Gebäuden, die von erheblichem Umfang sind, wird die Restnutzungsdauer auf bis zu 50 Jahre verlängert. Wohnbauten, die nach dem 20.06.1948 errichtet wurden, werden linear mit Abschreibungssätzen zwischen 1,25 % und 2,5 % p. a. abgeschrieben. Die Geschäfts- und anderen Bauten werden linear mit Abschreibungssätzen zwischen 1,5 % und 4 % p. a. abgeschrieben.

Die Abschreibung auf Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit den Sätzen von 6,67 %, 10 %, 20 % und 33,34 % angesetzt. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu einem Nettobetrag von 410 Euro werden im Jahr der Anschaffung abgeschrieben.

Bauvorbereitungskosten und Anlagen im Bau wurden zu Herstellungskosten bewertet.

## Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen ist mit Nominalwerten in der Bilanz erfasst. Es setzt sich wie folgt zusammen:

a) Anteile an verbundenen Unternehmen:

REWO Rhein Erft Wohnungsbau GmbH  
Ostwall 27  
41515 Grevenbroich

Stammkapital:

Euro

**766.937,82**

(~ DM 1.500.000,00)

Die Genossenschaft besitzt alle Geschäftsanteile.

b) Andere Finanzanlagen:

Münchener Hypotheken Bank

**70,00**



## **Unfertige Leistungen**

---

Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen. Bei der Bewertung wurde ein Ausfallrisikozuschlag auf zeitweilige Leerstände entfallende Teilbeträge berücksichtigt.

## **Vorräte**

---

Brennstoffe und Reparaturmaterialien für Wohn- und Geschäftshäuser wurden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips gemäß § 253 Abs. 4 HGB bewertet.

## **Forderungen**

---

Ausfallrisiken wurde durch Einzelwertberichtigungen oder Abschreibungen Rechnung getragen. Für nicht einzelwertberichtigte Forderungen ist eine Pauschalwertberichtigung mit 5 % gebildet. Sämtliche Wertberichtigungen sind aktivisch bei den jeweiligen Bilanzposten abgesetzt.

## **Flüssige Mittel**

---

Im Geschäftsjahr wurden die Kautionen in Höhe von 545.975,92 Euro aus den Bilanzposten „Flüssige Mittel“ und „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ herausgenommen und werden unter dem Bilanzstrich gezeigt (Treuhandvermögen/Treuhandverbindlichkeiten).

## **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

---

Geldbeschaffungskosten, für deren Abgrenzung ein Wahlrecht nach § 250 Abs. 3 HGB besteht, wurden vollständig im Aufwand ausgewiesen.

Abgegrenzt wurden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie die Zeit nach dem Bilanzstichtag betreffen.

## **Rückstellungen**

---

Rückstellungen wurden zum 31.12.2014 gemäß § 249 Abs. 1 HGB für Pensionen und andere ungewisse Verbindlichkeiten gebildet.

Die Pensionsrückstellungen wurden nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 4,53 %, bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren berücksichtigt.

Vom 01.07.2015 bis zum 31.12.2016 wurde ein Gehaltstrend von 3,5 % p. a. zugrunde gelegt. Für die Folgejahre wurde ein Gehaltstrend von 2 % berücksichtigt. Die Rentenanpassungen nach § 16 Abs. 1 BetrAVG wurden mit einem Trend von 1,5 % eingearbeitet.

Aus der erstmaligen Anwendung der Bewertungsvorschrift des BilMoG ergibt sich eine außerordentliche Zuführung in Höhe von 406.302 Euro. In 2014 wurden entsprechend Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB 27.087 Euro zugeführt. Am 31.12.2014 betragen die nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen 270.867 Euro.

Eine Rückstellung für die Nachrüstpflicht der Dämmung der obersten Geschosdecken von Wohngebäuden gemäß der EnEV 2009 wurde nicht gebildet, da die Wahrscheinlichkeit einer Inanspruchnahme aufgrund fehlender Konkretisierung der Sanktionen nicht erkennbar ist. Soweit die Dämmung der obersten Geschosdecken von Gebäuden wirtschaftlich war, wurde dies bei Sanierungsmaßnahmen im Bestand umgesetzt.

## **Verbindlichkeiten**

---

Sie sind zum Erfüllungsbetrag passiviert. In der Position Verbindlichkeiten aus Vermietung sind Kautionen der Mieter von 545.975,92 Euro nicht enthalten.

Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 II. WobauG, für die nach Abs. 3 dieser Vorschrift ein Passivierungswahlrecht besteht, sind passiviert.

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

### I. Bilanz zum 31.12.2014

#### Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2014

	Anschaffungs- u. Herstellungs- kosten Euro	Zugänge des Geschäfts- jahres Euro	Abgänge des Geschäfts- jahres Euro	Um- buchungen (+ / -) Euro	Ab- schreibung (kumuliert) Euro	Buchwert zum 31.12.2014 Euro	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres Euro
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	300.374,89	4.290,71			288.999,60	15.666,00	5.602,71
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	96.699.255,36	1.280.216,66		4.230.439,67	25.970.153,10	76.239.758,59	1.401.096,56
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.830.687,90				1.093.484,85	3.737.203,05	81.871,00
3. Grundstücke ohne Bauten	42.597,44		0,51			42.596,93	
4. Technische Anlagen und Maschinen	2.347,60		2.347,60				16,32
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	602.706,18	60.675,40	5.711,53		536.746,05	120.924,00	34.247,40
6. Anlagen im Bau	4.228.233,74			-4.228.233,74			
7. Bauvorbereitungskosten	134.632,44	20.601,84		-2.205,93		153.028,35	
<b>Summe II.</b>	<b>106.540.460,66</b>	<b>1.361.493,90</b>	<b>8.059,64</b>	<b>0,00</b>	<b>27.600.384,00</b>	<b>80.293.510,92</b>	<b>1.517.231,28</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	766.937,82					766.937,82	
2. Andere Finanzanlagen						70,00	
<b>Summe III.</b>	<b>767.007,82</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>767.007,82</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>107.607.843,37</b>	<b>1.365.784,61</b>	<b>8.059,64</b>	<b>0,00</b>	<b>27.889.383,60</b>	<b>81.076.184,74</b>	<b>1.522.833,99</b>

Die Position **Unfertige Leistungen** beinhaltet mit 2.766.183,92 Euro (2013: 2.734.172,33 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Die **Forderungen** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

<b>Forderungen</b>	<b>insgesamt</b>		<b>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Euro	Euro	Euro	Euro
Forderungen aus Vermietung	129.058,40	131.968,49	7.793,41	11.361,43

In der Position **Sonstige Vermögensgegenstände** sind keine Beträge größeren Umfanges enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

#### Entwicklung des Eigenkapitals

<b>Eigenkapital</b>	<b>01.01.2014</b>	<b>Saldo Ein-/Auszahlungen</b>	<b>Jahresüberschuss/Gewinnausschüttung</b>	<b>Einstellungen in die Rücklagen/Bilanzgewinn</b>	<b>31.12.2014</b>
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>Geschäftsguthaben</b>					
ausgeschiedene Mitglieder	77.677,34	-14.496,70			63.180,64
verbleibende Mitglieder	3.336.230,13	1.447.297,05			4.783.527,18
gekündigte Geschäftsanteile	31.000,00	-28.164,24			2.835,76
<b>Rücklagen</b>					
gesetzliche Rücklage	2.969.027,65			25.700,00	2.994.727,65
Bauerneuerungsrücklage	2.987.383,95			97.572,68	3.084.956,63
andere Ergebnisrücklagen	17.476.474,08				17.476.474,08
<b>Bilanzgewinn</b>	109.535,68		-109.535,68	133.309,21	133.309,21
	26.987.328,83	1.404.636,11	-109.535,68	256.581,89	28.539.011,15

In der Position **Sonstige Rückstellungen** sind folgende wesentliche Rückstellungen enthalten:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Euro	Euro
Kosten des Jahresabschlusses	25.000,00	25.000,00
Urlaubsrückstellungen	22.059,61	16.990,48

Für Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in Höhe von 1.813.639,00 Euro gebildet.

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

**Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31.12.2014 sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:**  
(Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Bürg- schaft gesichert	GPR * gesichert
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
- gegenüber Kredit- instituten	49.709.388,63 (47.298.856,34)	3.046.381,36 (1.785.404,05)	14.442.494,89 (11.169.312,82)	32.220.512,38 (34.344.139,47)	0,00	49.709.388,63
- gegenüber anderen Kreditgebern	6.401.045,84 (6.580.832,32)	133.984,47 (181.579,12)	621.427,49 (2.035.802,36)	5.645.633,88 (4.363.450,84)	0,00	6.401.045,84
- erhaltene Anzahlungen	2.999.919,19 (2.867.392,43)	2.999.919,19 (2.867.392,43)				
- aus Vermietung	330.413,94 (149.169,36)	330.413,94 (149.169,36)				
- aus Lieferungen und Leistungen	318.516,39 (791.654,05)	227.488,43 (705.598,70)	91.027,96 (86.055,35)			
- gegenüber verbunde- nen Unternehmen	13.871,73 (17.358,22)	13.871,73 (17.358,22)				
- sonstige Verbindlich- keiten	49.336,70 (61.951,08)	49.336,70 (50.175,69)	0,00 (11.775,39)			
	<b>59.822.492,42</b> <b>(57.767.213,80)</b>	<b>6.801.395,82</b> <b>(5.756.677,57)</b>	<b>15.154.950,34</b> <b>(13.302.945,92)</b>	<b>37.866.146,26</b> <b>(38.707.590,31)</b>	<b>0,00</b>	<b>56.110.434,47</b>

\* GPR = Grundpfandrechte

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Geschäftsjahr sind 27.087,00 Euro **Außerordentliche Aufwendungen** aus der Zuführung zu den Pensionsrückstellungen gemäß Gutachten nach BilMoG angefallen.

Folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind in den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten:

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen betragen 2.740,95 Euro.

Die Versicherungsentschädigungen belaufen sich auf 163.946,11 Euro.

In den **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind folgende Aufwendungen ausgewiesen:

Nebenkosten Geldbeschaffung 34.499,41 Euro

Abschreibungen aus Mietforderungen 52.268,98 Euro

Wertberichtigung aus Forderungen Vermietung 28.136,44 Euro

Aufwendungen frühere Jahre 33.575,62 Euro

In den **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** sind folgende periodenfremde Aufwendungen enthalten:

Erstattung Mietüberzahlung frühere Jahre 174.755,97 Euro

## D. Sonstige Angaben

1. Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG hat am 6. Oktober 2000 eine selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft von 1.533.875,65 Euro (3 Mio. DM) für die REWO Rhein Erft Wohnungsbau GmbH zur Durchführung von Bauträgermaßnahmen abgegeben. Der Kreditrahmen wurde von der Tochtergesellschaft nicht in Anspruch genommen.
2. Vorstand und Aufsichtsrat haben in einer gemeinsamen Sitzung am 18. Juni 2009 beschlossen, bezüglich der Abgeltungssteuer auf den EK 02-Bestand nach § 38 Abs. 4 - 10 KStG einen Antrag gemäß § 34 Abs. 16 KStG zu stellen auf weitere Anwendung der §§ 38 und 40 KStG in der Fassung vor Verkündung des Jahressteuergesetzes. Die bisherige Versteuerung im Ausschüttungsfall wird beibehalten.
3. Die Genossenschaft hat in den Jahren 1999 bis 2003 ein Heizungserneuerungsprogramm durchgeführt. Gas-Etagenheizgeräte wurden für einen Zeitraum von 13,5 Jahren von der Firma Deutsche Leasing AG, Bad Homburg v. d. H., als Rechtsnachfolgerin der WEA-Mietdienst GmbH, Bad Homburg v. d. H., und der GWG Grevenbroich GmbH, Grevenbroich, geleast. Die Restverpflichtung aus den Leasingverträgen beträgt zum Bilanzstichtag 9 TEuro.
4. Die Genossenschaft hat verschiedene Gegenstände des beweglichen Anlagevermögens geleast. Es besteht aus diesen Leasingverträgen zum Bilanzstichtag eine Restverpflichtung in Höhe von 1.732 Euro.
5. Die Genossenschaft besitzt alle Geschäftsanteile der REWO Rhein Erft Wohnungsbau GmbH, Ostwall 27, 41515 Grevenbroich. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 766.937,82 Euro. Das Wirtschaftsjahr 2014 der Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 29.087,11 Euro (2013: 45.748,22 Euro) aus.
6. Für einen Teil der Kautionsverpflichtungen von Mietern wurden zur Erfüllung Bürgschaften akzeptiert. Per 31.12.2014 liegen zu diesem Zweck Bürgschaften in einer Gesamthöhe von 379.031,80 Euro vor.



7. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2014 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	<b>Vollzeit- Beschäftigte</b>	<b>Teilzeit- Beschäftigte</b>
kaufmännische Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen	9,00	4,00
technische Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen	3,25	0,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3,00	0,00
	<b>15,25</b>	<b>4,00</b>

Davon wird 1 Auszubildende seit dem 01.08.2014 beschäftigt.

Durchschnittlich waren 7 geringfügig Beschäftigte im Sinne des Steuer- und Sozialrechts für das Unternehmen tätig.

8. Mitgliederbewegung:

Stand Anfang 2014	2.152 Mitglieder
Zugänge 2014	193 Mitglieder
Abgänge 2014	164 Mitglieder
Stand Ende 2014	2.181 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um **1.447.297,05 Euro.**

Die Haftsummen erhöhen sich im Geschäftsjahr um **1.105.000,00 Euro.**

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf **2.181.000,00 Euro.**

9. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:

VdW - Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.,  
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

10. Mitglieder des Vorstands (Vor- und Zuname):

Hubert Zimmermann	- Bilanzbuchhalter -
Michael Nowack	- Beigeordneter a. D. -

11. Mitglieder des Aufsichtsrats (Vor- und Zuname):

Bernd Kummer (Vorsitzender)	- Geschäftsführer -
Norbert Gand	- Rechtsanwalt -
Udo Gauls	- Kaufmann -
Ursula Kwasny	- Bürgermeisterin -
Johannes Pick	- Geschäftsführer -
Clemens Schelhaas	- Beamter i. R. -
Ulrike Wagner	- Sachbearbeiterin -
Dorothea Zimmermann	- Angestellte -

12. Forderungen gegenüber dem Vorstand bestehen nicht.

Die Forderungen gegenüber Mitgliedern des Aufsichtsrats betragen 1.063,94 Euro.

## Vorschlag zur Gewinnverwendung

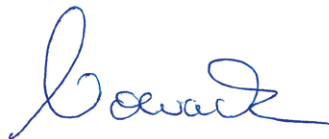
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>256.581,89 Euro</b>
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	25.700,00 Euro
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	97.572,68 Euro
4 % Dividende auf Geschäftsguthaben von 3.332.730,13 Euro (gemäß Dividendenberechnung)	133.309,21 Euro

Grevenbroich, den 28. Mai 2015

Der Vorstand



Hubert Zimmermann



Michael Nowack

## Bericht des Aufsichtsrats

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Vorstand der BAUVEREIN GREVENBROICH eG den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft unterrichtet.

Im Geschäftsjahr 2014 fanden 4 Aufsichtsratssitzungen statt.

Der Aufsichtsrat hat sich in seinen Sitzungen intensiv mit allen für die Genossenschaft wichtigen Fragen zur Geschäftspolitik befasst. Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde darüber hinaus regelmäßig über alle wichtigen Geschäftsvorfälle in Kenntnis gesetzt.

Der Rechnungsprüfungsausschuss des Aufsichtsrats hat die Kassen- und Buchführung geprüft. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft.

Der Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss; dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung schließt sich der Aufsichtsrat an.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 sowie der dazugehörige Lagebericht werden von dem VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. geprüft.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre im Geschäftsjahr 2014 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Grevenbroich, den 28. Mai 2015

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats



Bernd M. Kl. Kummer

€ 4254

€ 8364

€4

€8

€2

**BAUVEREIN GREVENBROICH eG**  
Wohnungsunternehmen seit 1925

Ostwall 27  
41515 Grevenbroich  
Telefon: 02181 6509-0  
Telefax: 02181 6509-33  
Internet: [www.bauverein-gv.de](http://www.bauverein-gv.de)  
E-Mail: [info@bauverein-gv.de](mailto:info@bauverein-gv.de)



*...sicher wohnen ein Leben lang*