

## Geschäftsbericht 2016



**BAUVEREIN GREVENBROICH eG**  
Wohnungsunternehmen seit 1925



## Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG in Zahlen

<b>Bestand</b>		<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Objekte	Anzahl	275	279	279	277	275	292
Wohnungen	Anzahl	1.608	1.614	1.621	1.592	1.581	1.549
Gewerbliche Objekte	Anzahl	10	10	10	10	11	13
Garagen/Stellplätze	Anzahl	957	949	949	906	897	842
Bewirtschaftete Fläche	m <sup>2</sup>	103.039	103.294	103.302	101.339	100.373	98.556
- Wohnfläche	m <sup>2</sup>	101.191	101.468	101.476	99.513	98.471	96.461
- Gewerbefläche	m <sup>2</sup>	1.848	1.826	1.826	1.826	1.902	2.095

### Mitglieder

Mitglieder	Anzahl	2.017	2.085	2.181	2.152	2.100	2.036
Anteile	Anzahl	5.987	5.728	5.622	6.755	5.581	4.108
Haftsumme	TEuro	2.017	2.085	2.181	1.076	1.050	1.018
Geschäftsguthaben*	TEuro	6.022	5.691	4.850	3.445	2.806	2.104

### Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Umsatzerlöse	TEuro	10.601	10.247	10.025	9.532	9.075	9.148
Sollmieten	TEuro	7.498	7.377	7.243	6.942	6.722	6.613
Instandhaltungskosten	TEuro	2.479	2.205	2.112	1.917	2.215	2.086
Ergebnis vor Steuern	TEuro	834	875	494	809	489	66
Jahresergebnis	TEuro	580	635	257	585	274	-146
Bilanzsumme	TEuro	89.207	89.112	90.250	86.434	84.617	80.981
Sachanlagevermögen	TEuro	81.768	80.851	80.294	80.450	77.390	74.460
Investitionen Sachanlagevermögen	TEuro	2.584	2.137	1.366	4.510	4.744	7.226
Eigenkapital langfristig	TEuro	30.235	29.486	28.341	26.769	25.698	24.793

### Finanzielle Leistungsindikatoren

Eigenkapitalquote	%	33,9	33,1	31,4	31,0	30,2	30,6
Cash-Flow	TEuro	2.368	2.378	1.984	2.205	1.792	1.369
durchschnittliche Miete	Euro/m <sup>2</sup>	5,86	5,75	5,64	5,49	5,37	5,39
Instandhaltungskosten	Euro/m <sup>2</sup>	24,06	21,35	20,45	18,92	22,06	21,17
Leerstandsquote	%	0,56	0,87	1,54	1,32	2,09	1,81

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.....	9
1.4 Perspektiven für die BAUVEREIN GREVENBROICH eG .....	9
1.5 Geschäftsverlauf.....	11
1.6 Geschäftsentwicklung.....	13
2. Darstellung der Lage .....	19
2.1 Ertragslage .....	19
2.2 Finanzlage.....	20
2.3 Vermögenslage .....	21
3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht .....	22
3.1 Risikomanagement.....	22
3.2 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung .....	23
3.3 Prognosebericht .....	25
3.4 Finanzinstrumente .....	27
4. Mitarbeiter .....	27
<b>Bilanz zum 31.12.2016</b> .....	28
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b> .....	30
<b>Anhang zum Jahresabschluss 2016</b> .....	31
A. Allgemeine Angaben .....	31
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	31
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	36
I. Bilanz zum 31.12.2016 .....	36
II. Gewinn- und Verlustrechnung .....	41
D. Sonstige Angaben .....	42
Vorschlag zur Gewinnverwendung .....	44
Bericht des Aufsichtsrats .....	45

# Lagebericht des Vorstands

## 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### 1.1 Grundlagen des Unternehmens

Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG mit Sitz in Grevenbroich verfügte zum Stichtag 31.12.2016 über einen Bestand von 275 Objekten mit 1.608 eigenen Wohnungen, 10 Gewerbeflächen und 957 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 des Bauvereins befinden sich ausschließlich im Stadtgebiet Grevenbroich. Die Zahl der Objekte hat sich durch den Abriss von 4 Häusern um 6 Wohnungen vermindert. In 2017 wird der Bauverein planmäßig einen Ersatzneubau mit 15 Wohnungen und einem Neubau mit 19 Wohnungen beginnen; die Fertigstellungen erfolgen im Jahr 2018. 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. Dies gilt in gleichem Maße für Wohnungen, die aufgrund der Größe und Miethöhe den Vorschriften der Sozialträger entsprechen. 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 Mitglieder Ausflug.

## 1.2 Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

### Die Lage der Weltwirtschaft <sup>1</sup>

- Die Weltwirtschaft hat sich im Sommer 2016 belebt, nachdem der Produktionsanstieg in der ersten Jahreshälfte 2016 sehr verhalten war. In den fortgeschrittenen Volkswirtschaften hat sich die Produktion inzwischen wieder stärker ausgeweitet, und die Konjunktur in den Schwellenländern stabilisiert sich. In der Grundtendenz ist die weltwirtschaftliche Dynamik allerdings nach wie vor geringer als in den Jahren vor der Großen Rezession.
- Getragen wird die weltwirtschaftliche Expansion weiterhin vom privaten Konsum. Die Beschäftigung in den USA, im Euroraum und in Japan dürfte weiter spürbar zunehmen, wenngleich der Produktivitätsfortschritt voraussichtlich gering bleiben wird, sodass die Löhne nur allmählich schneller steigen dürften. Zudem fallen die Kaufkraftgewinne durch die niedrigen Ölpreise allmählich weg, was die Expansion des privaten Konsums wohl bremsen wird.
- Vor dem Hintergrund der niedrigen Inflationsraten ist die Geldpolitik in den großen Währungsräumen seit längerem ausgesprochen expansiv ausgerichtet. Von der Finanzpolitik dürften in vielen Regionen zurzeit stützende Effekte auf die Konjunktur ausgehen.
- Noch immer dominieren Abwärtsrisiken für die Weltkonjunktur, sodass das Risiko eines wirtschaftlichen Einbruchs auf längere Sicht gestiegen ist. In der Europäischen Union könnte beispielsweise die Verunsicherung, die etwa von Problemen in den Bankensektoren Italiens und Portugals ausgehen, Konsum und Investitionen dämpfen. Vor allem aber stellen die Folgen der Entscheidung Großbritanniens für einen Austritt aus der EU ein Risiko dar. Da noch unklar ist, in welchem Maß der Gemeinsame Markt dem Land künftig offenstehen wird, könnten Großbritannien und in geringerem Maß auch die übrige Europäische Union vor einer langen Phase der Investitionszurückhaltung stehen.

### Die Lage in der Europäischen Union <sup>2</sup>

- Die Grunddynamik der Konjunktur im Euroraum blieb im ersten Halbjahr 2016 verhalten. Nach einem Zuwachs von 0,5 % im ersten Quartal erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal nur noch um 0,3 %. Während die Expansion zu Beginn des Jahres

<sup>1</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft gut ausgelastet – Wirtschaftspolitik neu ausrichten – Herbst 2016

<sup>2</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft gut ausgelastet – Wirtschaftspolitik neu ausrichten – Herbst 2016

maßgeblich vom privaten Konsum getragen wurde, ging die Ausweitung der Produktion nahezu ausschließlich auf einen deutlichen Anstieg der Ausfuhren zurück, vor allem in die USA und nach Japan. Die Einfuhren nahmen vor dem Hintergrund des nur mäßigen Anstiegs der gesamtwirtschaftlichen Aktivität deutlich moderater zu.

- Die Arbeitslosenquote ist im Euroraum bis zuletzt gesunken und lag im Juli bei 10,1 Prozent. Dies entspricht einem Rückgang von 2 Prozentpunkten seit dem Höchstwert vom Sommer 2013. Dabei war die Arbeitslosenquote - freilich ausgehend von sehr hohem Niveau - insbesondere in den von der Krise besonders betroffenen Ländern rückläufig.
- Die Verbraucherpreise im Euroraum stagnieren seit nunmehr zweieinhalb Jahren, wobei die niedrige Inflationsrate am aktuellen Rand maßgeblich auf die zu Jahresbeginn abermals gesunkenen Energiepreise zurückzuführen ist.

Daten Euro-Raum 2015 - 2017, Prognosen	2015	2016	2017
Reales Bruttoinlandsprodukt	+ 2,0 %	+ 1,6 %	+ 1,5 %
Verbraucherpreise	0,0 %	+ 0,2 %	+ 1,2 %
Arbeitslosenquote	10,9 %	10,1 %	9,6 %

Tabelle 1: Reales Bruttoinlandsprodukt, Verbraucherpreise und Arbeitslosenquote in Europa <sup>3</sup>

#### Die wirtschaftliche Lage in Deutschland <sup>4</sup>

- Die deutsche Wirtschaft befindet sich 2016 weiterhin in einer moderaten Aufschwung. Die gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten sind nunmehr etwas stärker ausgelastet als im langfristigen Mittel. Getragen wird der Aufschwung insbesondere von der Bauwirtschaft und den Dienstleistungssektoren sowie dem dort stattfindenden kräftigen Beschäftigungsaufbau.
- Die stabile Lohnentwicklung und die niedrigen Preissteigerungsraten lassen den privaten Konsum lebhaft expandieren. Aber auch die Konsumausgaben des Staates nehmen im Zusammenhang mit der Flüchtlingsmigration kräftig zu. Hingegen leistet die Industrie im

<sup>3</sup> In Anlehnung an: Eurostat; IWF; Statistisches Bundesamt; Berechnungen der Institute; 2016 bis 2018: Prognose der Institute.

<sup>4</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft gut ausgelastet – Wirtschaftspolitik neu ausrichten – Herbst 2016

Vergleich zu früheren Erholungsphasen nur einen unterdurchschnittlichen Beitrag. Die außerordentlich günstigen Finanzierungsbedingungen geben den Unternehmen keine wesentlichen Impulse für die Investitionstätigkeit im Inland. Alles in allem nahm das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen im Durchschnitt des Jahres 2016 um 1,9 Prozent zu.

- Für das Jahr 2017 ist ein Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts von 1,4 % zu erwarten (Prognoseintervall - 0,1 % bis 2,9 %). Wesentlicher Grund für die gegenüber 2016 niedrigere Rate ist die geringere Zahl an Arbeitstagen; kalenderbereinigt wird der Zuwachs im Jahr 2017 bei 1,6 % liegen.

	In Prozentpunkten		
	2015	2016	2017
Bruttoinlandsprodukt	+ 1,7 %	+ 1,9 %	+ 1,4 %
Private Konsumausgaben	+ 1,1 %	+ 1,0 %	+ 0,7 %
Konsumausgaben des Staates	+ 0,5 %	+ 0,7 %	+ 0,5 %
Ausrüstungsinvestitionen	+ 0,2 %	+ 0,1 %	+ 0,0 %
Bauinvestitionen	+ 0,0 %	+ 0,3 %	+ 0,2 %

Tabelle 2: Beiträge der Verwendungskomponenten zum Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts <sup>5</sup>

## Arbeitsmarkt <sup>6</sup>

Arbeitslose im Dezember 2016: 2.568.000 (= - 113.000 gegenüber Dezember 2015)

Arbeitslosenquote im Dezember 2016: 5,8 % (Dezember 2015: 6,1 %)

Erwerbstätige im November 2016: 43.763.000 (= + 321.000 gegenüber Dezember 2015)

## Kapitalmarkt <sup>7</sup>

Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2015 und Ende 2016 war erneut durchweg negativ. In allen Fristigkeitsbereichen gingen zwischen den jeweiligen Stichtagen die Effektivzinssätze zurück.

<sup>5</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt; 2016, 2017 und 2018: Prognose der Institute.

<sup>6</sup> Destatis - Eckzahlen zum Arbeitsmarkt

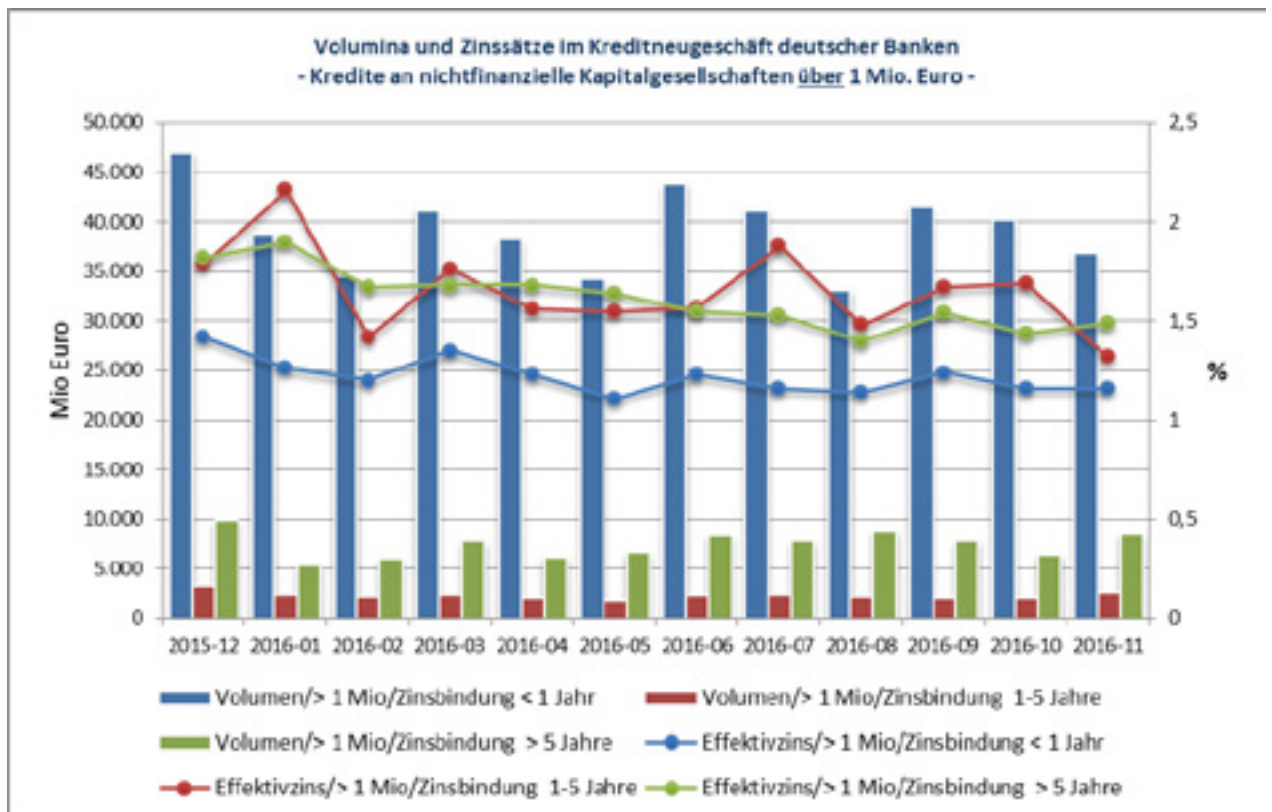
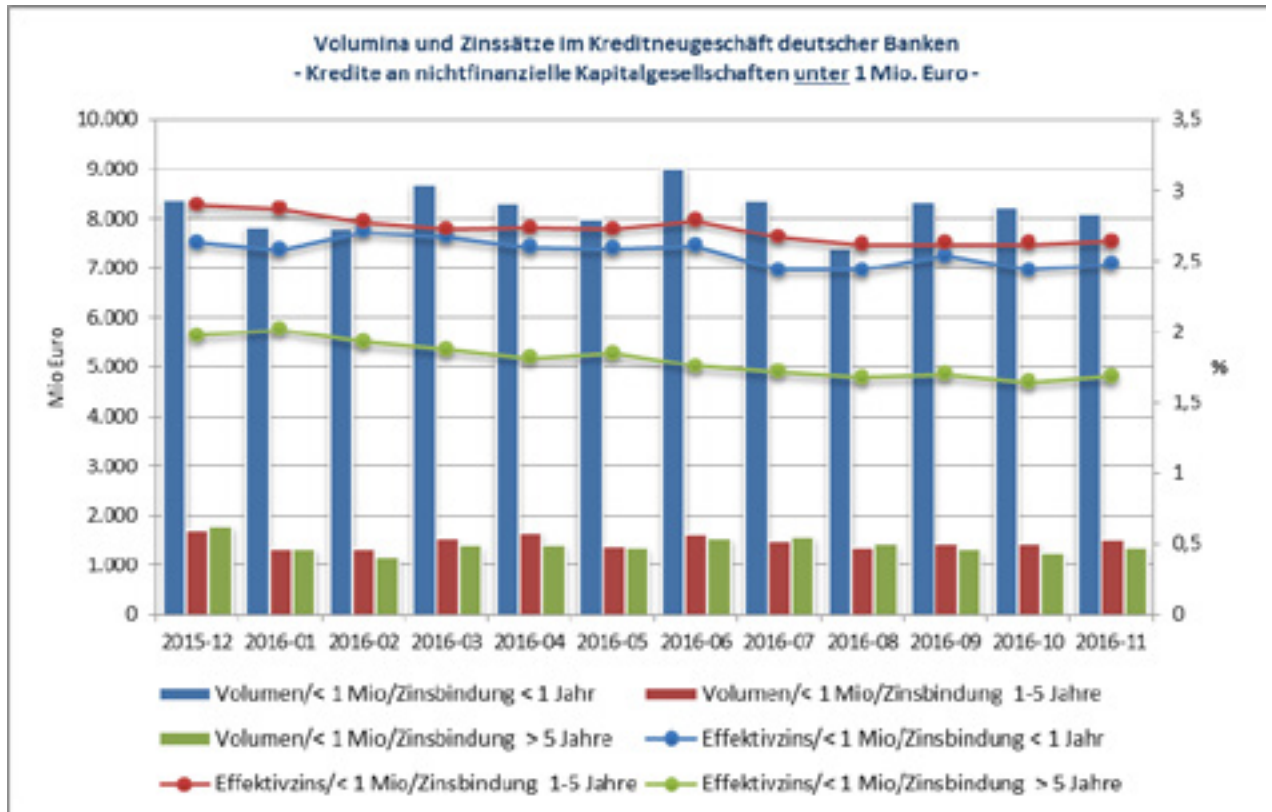
<sup>7</sup> [http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen\\_Datenbanken/zeitreihen\\_datensbank.html](http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/zeitreihen_datensbank.html)

Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie folgt:

Laufzeit	< 1 Jahr			1 - 5 Jahre			> 5 Jahre		
	2015-12 %	2016-11 %	+/- %-Pkte.	2015-12 %	2016-11 %	+/- %-Pkte.	2015-12 %	2016-11 %	+/- %-Pkte.
<b>Termin</b>									
<b>Volumen</b>									
< 1 Mio. Euro	2,63	2,48	- 0,15	2,90	2,64	- 0,26	1,98	1,69	- 0,29
> 1 Mio. Euro	1,42	1,16	- 0,26	1,79	1,32	- 0,47	1,82	1,49	- 0,33



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



## 1.3 Die Situation auf dem Wohnungsmarkt

### Immobilienmarkt Deutschland

- Von Januar bis November 2016 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 340.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 23 % oder rund 63.600 Baugenehmigungen für Wohnungen mehr als in den ersten elf Monaten 2015 und bereits 8,5 % oder rund 26.700 genehmigte Wohnungen mehr als im gesamten Jahr 2015. Eine höhere Zahl an genehmigten Wohnungen hatte es in den ersten elf Monaten eines Jahres zuletzt im Jahr 1999 gegeben (403.000).<sup>8</sup>
- Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2015 fast 12 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind über 9 % mehr als im Vorjahr. Der Aufschwung wird durch das Rekordhoch beim Wohnungsbau getragen.
- Die GdW-Unternehmen investierten 2015 knapp 4,2 Mrd. Euro in den Bau von Wohnungen. Das sind 10,7 Prozentpunkte und damit über 400 Mio. Euro mehr als im Vorjahr.
- Die Nettokaltmieten liegen bei den GdW-Unternehmen im Bundesdurchschnitt bei 5,36 Euro/m<sup>2</sup> und damit deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten, der bei 5,71 Euro/m<sup>2</sup> liegt.<sup>9</sup>

## 1.4 Perspektiven für die BAUVEREIN GREVENBROICH eG

Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG verfügt über einen gut strukturierten und in hohem Maße modernisierten Wohnungsbestand von ca. 1.600 Wohnungen. Damit gehört der Bauverein zu den größeren der insgesamt rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften in der Bundesrepublik Deutschland. In den Wohnungsgenossenschaften sind mehr als 3 Millionen Mitglieder vertreten; diese wohnen in über 2.200.000 Wohnungen. Aufgrund der angespannten Wohnungssituation in den Ballungskernen tritt das Wohnungsangebot von Genossenschaften zunehmend in den Fokus der Wohnungssuchenden. Dies trifft auch auf die Ballungsrandzone, zu der das Stadtgebiet Grevenbroich gehört, zu.

<sup>8</sup> Destatis: Pressemitteilung Nr. 021 vom 19.01.2017

<sup>9</sup> GdW: Pressemitteilung vom 01.06.2016

Die Mitgliedschaft in der BAUVEREIN GREVENBROICH eG berechtigt zum Bezug einer Genossenschaftswohnung. Vor Bezug einer Wohnung wird ein Dauernutzungsvertrag abgeschlossen, 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.

Nach Einleitung der Modernisierungsinitiative des Bauvereins im Jahre 2007 wurde zur Abstimmung der Quartiersentwicklung immer die Stadt Grevenbroich eingebunden. In enger Zusammenarbeit wurde gemeinsam das **Kommunale Handlungskonzept „Wohnen“ Elsen** für das Quartier Arndtstraße - Uhlandstraße - Hans-Sachs-Straße entwickelt. Nach erfolgreichem Start mit den Ersatzneubauten an der Arndtstraße wurde dieses Handlungskonzept im Jahr 2010 mit dem **Kommunale Handlungskonzept „Wohnen“ Stadtmitte** fortgeschrieben. Die Ersatzneubauten Am Flutgaben, Am Tackelgraben und an der Zumbuschstraße zeigen die erfolgreiche Umgestaltung des Quartiers. Neben der laufenden Modernisierung bestehender Gebäude ist in diesem Quartier der Baubeginn eines Neubaus mit 15 Wohnungen für das 1. Quartal 2017 vorgesehen.

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

---

#### **Altersstruktur der Genossenschaftsmitglieder des Bauvereins im Jahr 2016**

---

<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>	42	20	16	22

---

Die zunehmende Zahl an Haushalten, Single oder Paare, Jung und Alt, erhöht den Bedarf an kleinen Wohnungen. Hier änderten sich in den vergangenen Jahren auch die Ansprüche an Wohnungen bezüglich Ausstattung und Grundrisse und forderten ein Umdenken in der Konzeption von Wohnraum. Die altersbedingte Forderung nach barrierefreien, altengerechten Wohnungen und auch der Anspruch möglichst innenstadtnah wohnen zu wollen, hat die Nachfrage nach den entsprechenden Wohnungen deutlich erhöht. 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.

Der Bauverein setzt bei der Beheizung der Neubauten erfolgreich auf Erdwärme. Mithilfe von Erdsonden und Wärmepumpen wird die benötigte Heizleistung erzeugt. 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 klimaschonend, kostengünstig und effizient mit Wärme zu versorgen.

Parallel zu 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 ausweist.

Die gute Liquidität und die anhaltend günstigen Finanzierungsbedingungen bieten dem Bauverein die Möglichkeit, durch weitere Ersatzneubauten den Anteil der zukunftsfähigen Wohnungen weiter zu erhöhen.

## **1.5 Geschäftsverlauf**

Der Wohnungsmarkt in Grevenbroich zeigt eine Nachfrage- und Angebotssituation mit erkennbaren Verknappungstendenzen für einige Wohnungstypen. Die Mieten wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2016 durchschnittlich 5,86 Euro/m<sup>2</sup> gegenüber 5,75 Euro/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Die Leerstandsquote am 31.12.2016 in Höhe von 0,56 % resultiert aus einem vermietungsbedingten Leerstand von 0,12 % und einem Leerstand aufgrund von Instandhaltung bzw. Modernisierung von 0,44 %. Eine negative Veränderung des Leerstands ist aufgrund der gegenwärtigen Marktsituation in Grevenbroich auch mittelfristig nicht zu erwarten.

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

	<b>Plan 2016</b> <b>TEuro</b>	<b>Ist 2016</b> <b>TEuro</b>	<b>Ist 2015</b> <b>TEuro</b>
Umsatzerlöse	10.372	10.601	10.247
Instandhaltungsaufwendungen	2.391	2.479	2.205
Zinsaufwendungen	1.397	1.356	1.426
Jahresüberschuss	214	580	635

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen und der daraus gewonnenen Erfahrungswerte wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Gegenüber der Planung konnten die Umsatzerlöse durch Mietveränderungen in Höhe von 228 TEuro weiter gesteigert werden. Die Abrechnung und Anpassungen der Nebenkostenvorauszahlungen führten zu einer Verminderung der Bestandsveränderungen in Höhe von 98 TEuro. Ein beendetes Gerichtsverfahren führte zur Vereinnahmung von Schadensersatzleistungen und beeinflusste im Wesentlichen die positive Veränderung der Position Sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 248 TEuro. Nicht planbare Auszüge langjähriger Mieter aus Wohnungen mit hohem Modernisierungsbedarf lagen im Geschäftsjahr über der geplanten Anzahl und verursachten unter anderem Mehraufwendungen in den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 105 TEuro. Die Berücksichtigung eines neuen Abrechnungszinssatzes führte beim Personalaufwand zu einer Verminderung des Planansatzes in Höhe von 135 TEuro. Die überwiegenden Planansätze haben nur geringe Abweichungen ergeben. Der prognostizierte Jahresüberschuss verbesserte sich um 366 Teuro.

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

## 1.6 Geschäftsentwicklung

### Bestandsentwicklung

Am 31.12.2016 verfügte die BAUVEREIN GREVENBROICH eG über

275	Objekte
1.608	Wohnungen, davon freifinanziert 1.155/preisgebunden 466
10	Gewerbeobjekte
957	Garagen/Stellplätze

101.190,95 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche

1.848,13 m<sup>2</sup> Gewerbefläche

**103.039,08 m<sup>2</sup>** Gesamtfläche

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 2016 insgesamt ausgegeben für:

	Euro
<b>a) Aktivierte Modernisierung</b>	<b>1.875.762,95</b>
Aktivierte Eigenleistungen	<u>66.476,35</u>
	<b><u>1.942.239,30</u></b>
<b>b) Aufwandsbezogene Instandhaltung</b>	
Für den Wohnungsbestand sind 2016 Fremdkosten inkl. eigenem Materialaufwand abzüglich Versicherungserstattungen	2.059.847,55
und eigene Lohnkosten/sächliche Verwaltungskosten gemäß BAB (Betriebsabrechnungsbogen) von	<u>419.091,55</u>
entstanden.	<b><u>2.478.939,10</u></b>
<b>Gesamtinvestitionen Modernisierung und Instandhaltung im Bestand</b>	<b><u>4.421.178,40</u></b>

Der Gesamtaufwand 2016 für die aufwandsbezogene Instandhaltung belief sich auf 24,06 Euro (2015: 21,35 Euro) je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche. Unter Einbeziehung der aktivierten Modernisierungskosten für 23 Wohnungen und 2 weitreichende energetische Sanierungen (Herkenbuscher Weg 46 a - e und Zedernstraße 4) erhöht sich dieser Wert auf 42,91 Euro (2015: 26,42 Euro).

## **Mietentwicklung**

Bei der Neuvermietung von modernisierten Wohnungen werden die Mieten in erforderlichem Maße angepasst. Auch die Erhöhung der Mieten für neuen 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 5,86 Euro/m<sup>2</sup> gegenüber 5,75 Euro/m<sup>2</sup> im Vorjahr.

Die gesamten Ertragsausfälle verminderten sich von 250.134 Euro im Jahr 2015 um 74.434 Euro auf 175.700 Euro im Abrechnungsjahr. Sie resultieren wie in den Vorjahren im Wesentlichen aus Leerständen, die sich durch Vorbereitung und Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen ergeben haben.

## **Wesentliche Investitionen/Investitionsvorhaben**

### **Wohnungsmodernisierungen**

Zur Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit werden im gesamten Wohnungsbestand sanierungsbedürftige Wohnungen vor einer Neuvermietung saniert bzw. vollmodernisiert. Im Jahre 2016 wurden insgesamt 24 Wohnungen vollmodernisiert und 54 Wohnungen teilmodernisiert. Die Modernisierungsinvestitionen erforderten insgesamt Aufwendungen in Höhe von 1.029.400 Euro.

### **Modernisierung Herkenbuscher Weg 46 a - e, Grevenbroich-Südstadt**

Die Gebäude am Herkenbuscher Weg mit insgesamt 26 Wohnungen wurden Mitte der 70er-Jahre gebaut. Mehrere Undichtigkeiten der Dächer machten eine Sanierung unumgänglich. Bei der Begutachtung des ganzen Objekts wurde schnell deutlich, dass auch die Fenster erneuert und die Balkone teilweise saniert werden mussten. Insgesamt erfuhren die Gebäude mit einer Investitionssumme in Höhe von 947 TEuro eine weitgehende energetische Sanierung.

### **Modernisierung Zedernstraße 4, Grevenbroich-Stadtmitte**

Das Gebäude an der Zedernstraße 4 aus dem Jahre 1957 verfügt über 4 große Vierzimmerwohnungen, welche überwiegend bereits saniert waren. Da die Grundrisse der Wohnungen zukunftsfähig sind und an dieser Stelle der Bebauungsplan eine höhere Verdichtung nicht zulässt, wurde das Gebäude insgesamt modernisiert. Neben dem Dach, der Heizungsanlage und den Fenstern wurde auch die Fassade erneuert. Mit der Modernisierung in Höhe von 490 TEuro wurde das Gebäude umfassend saniert, energetisch aufgerüstet und optisch den sanierten Nachbargebäuden angepasst.

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

Vorbereitende Verhandlungen mit der Grundstücksnachbarin verzögerten den Baubeginn des Bauvorhabens am Schweidweg/Ecke Zumbuschstraße. Nach erfolgreichem Abschluss konnten die Planungen mit einer deutlichen Erhöhung der Ausnutzbarkeit unseres Grundstücks fortgesetzt werden. Der Baubeginn des Ersatzneubaus mit 15 freifinanzierten Wohnungen erfolgt im ersten Quartal 2017. Die Fertigstellung ist für März 2018 vorgesehen; das Bauvolumen beträgt 3,3 Mio. Euro.

### **Neubau Kolpingstraße, Grevenbroich-Südstadt**

Aufgrund der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum soll eine bisher nicht genutzte Fläche an der Kolpingstraße bebaut werden. In 2017 werden mehrere Grundstücke des Bauvereins an der Kolpingstraße neu parzelliert. Damit wird die zwischen zwei bestehenden Gebäuden befindliche Fläche frei zur Bebauung. Dieses Neubauprojekt wird nach den zurzeit gültigen Förderrichtlinien des Landes NRW erstellt. Entsprechend der Nachfrage ist dieser Neubau mit 8 Dreizimmer- und 11 Zweizimmerwohnungen mit einer Investitionssumme von 3,2 Mio. Euro geplant. Der Baubeginn ist für das dritte Quartal 2017 vorgesehen.



## **Zusammenfassung**

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

Des Weiteren führen staatliche Vorschriften zunehmend zu höheren Bau- und Modernisierungskosten, und auch die hohe Auslastung der Bauwirtschaft lässt die Kosten zunehmend steigen. Dem entgegen stehen die stagnierenden Einkommen breiter Bevölkerungsschichten. Der daraus resultierende Bedarf an preiswertem Wohnraum ist gegebenenfalls nur mit Abstrichen im Standard zu erreichen. Zusätzlich erhöht sich die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum durch die starke Zuwanderung von Flüchtlingen und Asylbewerbern aus dem arabischen und afrikanischen Raum.

Die sich stark verändernden gesellschaftlichen Entwicklungen steigern aufgrund des größeren Anteils älterer Mitbürger die Nachfrage nach barrierefreien und altersgerechten Wohnungen. Auch dies verteuert die Erstellung von Wohnungen. Der Wohnflächenbedarf je Wohnung nimmt weiter zu.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten unterschiedlichen Anforderungen der Mietinteressenten hat die BAUVEREIN GREVENBROICH eG in den letzten Jahren die Ersatzneubauten und Modernisierungsmaßnahmen und die damit verbundenen Investitionen getätigt. Für die Zukunft wird die Entwicklung in Grevenbroich weiterhin genau beobachtet und bei den Planungen frühzeitig mitberücksichtigt.

Die hohe Modernisierungsrate der zurückliegenden Jahre führte zu einem Modernisierungsgrad von über 60 % aller Bauvereinswohnungen. Dieser Anteil der Wohnungen ist sowohl haustechnisch als auch überwiegend energetisch in einem Neubaustandard. Der Bauverein wird diese Entwicklung zukunftsorientiert weiterverfolgen.

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 behauptet. 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 31.12.2016 verwaltete die REWO:

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

Genossenschaftliche Erfahrung und verlässliche Betreuung 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 zurzeit nicht ausgeübte Bauträgergeschäft mit noch vertretbaren Risiken für die Genossenschaft und deren Mitglieder abgewickelt werden kann.

Die REWO erwirtschaftete im Jahre 2016 einen Gewinn in Höhe von 25.299,49 Euro. Der Bestand der Gesellschaft ist gesichert und aufgrund der mehrjährigen Vorausschau stabil.

## Geschäftsergebnis

Im Geschäftsjahr 2016 weist die BAUVEREIN GREVENBROICH eG einen Jahresüberschuss von 580.244,54 Euro aus gegenüber einem Jahresüberschuss von 635.253,28 Euro in 2015.

Aus dem Jahresüberschuss wurden 58.100,00 Euro in die gesetzliche Rücklage und 302.940,05 Euro in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Somit stehen 219.204,49 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:

		2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Eigenkapitalquote	%	33,9	33,1	31,4	31,0	30,2	30,6	33,2
Eigenkapitalrentabilität	%	2,0	2,1	0,9	2,2	1,2	-0,5	1,9
Cash-Flow	TEuro	2.368	2.378	1.984	2.205	1.792	1.369	1.929
durchschnittliche Miete	Euro/m <sup>2</sup>	5,86	5,75	5,64	5,49	5,37	5,39	5,17
Instandhaltungskosten	Euro/m <sup>2</sup>	24,06	21,35	20,45	18,92	22,06	21,17	18,28
Fluktuationsquote	%	10,14	11,96	11,41	11,56	15,18	11,68	11,44
Leerstandsquote	%	0,56	0,87	1,54	1,32	2,09	1,81	3,42

## 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	2016		2015		Veränderung TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	10.558	96,8	10.419	97,8	139
Andere aktivierte Eigenleistungen	66	0,6	34	0,3	32
<b>Gesamtleistung</b>	<b>10.624</b>	<b>97,4</b>	<b>10.453</b>	<b>98,1</b>	<b>171</b>
Andere betriebliche Erträge	284	2,6	203	1,9	81
<b>Betriebsleistung</b>	<b>10.908</b>	<b>100,0</b>	<b>10.656</b>	<b>100,0</b>	<b>252</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	5.076	46,5	4.884	45,8	192
Personalaufwand	1.413	13,0	1.323	12,4	90
Abschreibungen	1.597	14,6	1.552	14,6	45
Andere betriebliche Aufwendungen	631	5,8	544	5,1	87
Zinsaufwand	1.257	11,5	1.330	12,5	-73
Gewinnunabhängige Steuern	253	2,3	239	2,2	14
<b>Aufwendungen für Betriebsleistungen</b>	<b>10.227</b>	<b>93,7</b>	<b>9.872</b>	<b>92,6</b>	<b>355</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>681</b>	<b>6,3</b>	<b>784</b>	<b>7,4</b>	<b>-103</b>
<b>Beteiligungs- und Finanzergebnis</b>	<b>-97</b>		<b>-93</b>		<b>-4</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>-4</b>		<b>-56</b>		<b>52</b>
<b>Gesamtergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>580</b>		<b>635</b>		<b>-55</b>
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>580</b>		<b>635</b>		<b>-55</b>

## 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>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>Veränderung</b>
	TEuro	TEuro	TEuro
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	82.565	81.661	904
Finanzierungsmittel	84.983	85.098	-115
Überdeckung / Unterdeckung	2.418	3.437	-1.019
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand	3.525	4.188	-663
Sonstige Vermögenswerte	3.117	3.263	-146
	6.642	7.451	-809
Verpflichtungen	4.224	4.014	210
Stichtagsliquidität	2.418	3.437	-1.019

## 2.3 Vermögenslage

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

Vermögensstruktur	2016		2015		Veränderung TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	30	0,0	43	0,0	-13
Sachanlagen	81.768	91,7	80.851	90,7	917
Finanzanlagen	767	0,9	767	0,9	0
	<b>82.565</b>	<b>92,6</b>	<b>81.661</b>	<b>91,6</b>	<b>904</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>					
Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	2.915	3,3	2.957	3,3	-42
Flüssige Mittel	3.525	4,0	4.188	4,8	-663
Übrige Aktiva	202	0,1	306	0,3	-104
	<b>6.642</b>	<b>7,4</b>	<b>7.451</b>	<b>8,4</b>	<b>-809</b>
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>89.207</b>	<b>100,0</b>	<b>89.112</b>	<b>100,0</b>	<b>95</b>

Kapitalstruktur	2016		2015		Veränderung TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
<b>Eigenkapital</b>					
Langfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	5.873	6,6	5.485	6,2	388
Ergebnisrücklagen	24.362	27,3	24.001	26,9	361
	<b>30.235</b>	<b>33,9</b>	<b>29.486</b>	<b>33,1</b>	<b>749</b>
Kurzfristig					
gekündigte Geschäftsguthaben	149	0,2	206	0,2	-57
Bilanzgewinn	219	0,2	191	0,2	28
	<b>368</b>	<b>0,4</b>	<b>397</b>	<b>0,4</b>	<b>-29</b>
	<b>30.603</b>	<b>34,3</b>	<b>29.883</b>	<b>33,5</b>	<b>720</b>
<b>Fremdkapital</b>					
Langfristig					
Pensionsrückstellungen	2.196	2,5	2.005	2,2	191
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.534	49,9	47.265	53,0	-2.731
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.917	8,9	6.257	7,0	1.660
Sonstige Verbindlichkeiten (WoBau-Prämie/Pensionssicherungsverein)	101	0,1	85	0,1	16
	<b>54.748</b>	<b>61,4</b>	<b>55.612</b>	<b>62,3</b>	<b>-864</b>
Kurzfristig					
Rückstellungen	95	0,1	69	0,1	26
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	132	0,1	11	0,0	121
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16	0,0	9	0,0	7
Übrige Verbindlichkeiten	3.613	4,1	3.528	4,1	85
	<b>3.856</b>	<b>4,3</b>	<b>3.617</b>	<b>4,2</b>	<b>239</b>
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<b>89.207</b>	<b>100,0</b>	<b>89.112</b>	<b>100,0</b>	<b>95</b>

Das Anlagevermögen der BAUVEREIN GREVENBROICH eG beträgt 92,5 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Die Eigenkapitalquote erhöht sich von bisher 33,1 % auf 33,9 %.

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

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

### **3.1 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. Die Risiken werden in regelmäßig stattfindenden Sitzungen neu analysiert und gegebenenfalls erweitert und/oder fortgeschrieben. 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.

## 3.2 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die demografische Entwicklung verläuft in den einzelnen Regionen Deutschlands sehr unterschiedlich. Das Kommunalprofil vom 10.12.2014, erstellt durch die IT.NRW, weist für Grevenbroich im Vergleich zu anderen großen Mittelstädten eine verhältnismäßig positive Prognose aus. Darin wird bis zum Jahre 2030 noch eine Reduzierung der Gesamtbevölkerung um 5,7 % prognostiziert. Der Anteil der Bewohner im Alter von 20 bis 40 Jahren wird sich im vorgenannten Zeitraum deutlich reduzieren, wogegen der Anteil der 65-jährigen und älteren Mitbürger deutlich ansteigen wird. Der Trend der Zuwanderung in die Ballungsgebiete hat sich jedoch nochmals verstärkt, sodass möglicherweise die Reduzierung der Einwohner in Grevenbroich abgeschwächt oder gar vermieden wird. Der erhebliche Unterschied im Mietniveau der umliegenden Großstädte Köln und Düsseldorf zum nahen Umfeld begünstigt Städte wie Grevenbroich, da die Verkehrsanbindung zu diesen beiden Städten komfortabel ist.

Auch die hohe Zuwanderung der Jahre 2015 und 2016 in Deutschland fand im vorliegenden Kommunalprofil noch keinen Niederschlag. In der empirica-Wohnungsmarktprognose (Januar 2016) geht man für die Jahre bis 2020 von einem zusätzlichen Bedarf für die BRD von ca. 656.000 Wohnungen aus. Diese Zuwanderung wird sich insbesondere in den Ballungsgebieten überproportional auswirken. Der Rhein-Kreis Neuss geht von einem zusätzlichen Wohnungsbedarf von ca. 4.000 Wohnungen für den gleichen Zeitraum aus. Insofern kann nach aktueller Einschätzung von einer Stabilisierung der Gesamtbevölkerung und einem erhöhten Wohnungsbedarf in Grevenbroich ausgegangen werden.

Mit dem demografischen Wandel und der hohen Zuwanderung ändern sich die Anforderungen an den Wohnungsmarkt nachhaltig. Kriterien wie Preiswürdigkeit, Barrierefreiheit, sicheres Wohnumfeld und Nahversorgung rücken in den Vordergrund. Auch in Grevenbroich konzentriert sich die Nachfrage auf innenstadtnahe 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. Der Bauverein verfügt zurzeit über 280 Wohnungen in barrierefreien Gebäuden. 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 barrierefreie Gebäude mit Aufzug bevorzugen. Bei der Konzeption unserer Neubauten ist die Beheizung der Wohnungen mit Erdwärme/Warmwasserbereitung durch Solartechnik bereits Standard. In verschiedenen Objekten wurde die Leistungsfähigkeit dieser Kombination unter Beweis gestellt. Die in der Regel als Mehrgenerationenhäuser geplanten Objekte werden in einem Mix aus unterschiedlichen Wohnungstypen ausgelegt. Zurzeit scheint das Angebot von Einraumwohnungen für unsere derzeitigen Mieter/Mitglieder ausreichend. Die großzügigen Grundstücke mit gepflegten Grünflächen runden das Wohnungsangebot positiv ab. 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. Dies entspricht der aktuellen Nachfrage.

Eine der Hauptaufgaben bei Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen und Neubauten ist es, die Mietnebenkosten für unsere Mieterinnen und Mieter zu senken. Dieses Ziel wird zunehmend durch staatliche und kommunale Auflagen (Verordnungen/Gesetze usw.), z. B. Legionellenüberprüfungen, zusätzliche Hygiene- und Verkehrssicherungsauflagen, Grundsteuererhöhungen und Niederschlagswassererhöhungen, konterkariert.

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation vieler Familien und Haushalte und der steigenden Zahl der Privatinsolvenzen muss weiterhin mit hohen Erlösschmälerungen und Forderungsausfällen infolge fehlender Zahlungsfähigkeit oder sinkender Zahlungsmoral gerechnet werden. 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 nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnungsbestands erfordert die konsequente Modernisierung von freierwerdenden Wohnungen mit einfachem Standard. Hierdurch wird der Bestand der modernen zukunftsfähigen Wohnungen des Bauvereins kontinuierlich gesteigert. Die Anpassung der Miete bei der Neuvermietung ist aufgrund der durchschnittlichen Modernisierungskosten von 25.000 bis 30.000 Euro je Wohnung unvermeidbar.

Die Bauverein-Objekte zeichnen sich besonders durch gute Ortsanbindung, gute Infrastruktur und ein grünes Wohnumfeld mit hoher Wohnqualität aus. Der große 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. Die Organe der Genossenschaft haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und, soweit erforderlich, hierzu Beschlüsse gefasst.

### **3.3 Prognosebericht**

Die großen Problemstellungen in Europa stellen die europäische Gemeinschaft vor große Herausforderungen. Die immer noch nicht bewältigte Finanzkrise im Süden Europas und die Auseinandersetzung bezüglich der Aufnahme und Integration von Flüchtlingen stellen die Solidarität und damit den Fortbestand der europäischen Gemeinschaft in Zweifel. Dies fördert den Nationalismus in einigen Mitgliedsstaaten und führt bedauerlicherweise zur Destabilisierung in Europa.

Entgegen der allgemeinen Entwicklung in Europa zeigt sich die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland jedoch nach wie vor stabilisiert bis leicht ansteigend. Gestützt wird diese Entwicklung durch eine anhaltend hohe Binnennachfrage und das weiterhin niedrige Zinsniveau am Kapitalmarkt. Die fortwährende Finanzkrise in Europa lässt eine langfristige Prognose zur Zinsentwicklung zurzeit nicht zu.

Die Arbeitslosenquote sank in Deutschland von 6,1 % im Dezember 2015 auf 5,8 % im Dezember 2016; dies ist jedoch regional sehr unterschiedlich. Das Absinken des verfügbaren Nettoeinkommens vieler Haushalte führt oft zu deren Überschuldung und in vielen Fällen zur Privatinsolvenz. Das mögliche Ansteigen von Forderungsausfällen stellt ein latentes Risiko dar.

Um auch zukünftig ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot vorhalten zu können und um den Wohnungsbestand dauerhaft zu erhalten, werden konsequent sanierungswürdige Objekte und freiwerdende Wohnungen modernisiert und Neubauten mit guter Ausstattung und zeitgemäßen Grundrissen gebaut.

Die Wohnungen in den projektierten Objekten steigern weiter das Angebot an innenstadtnahem, mit Erdwärme beheiztem, barrierefreiem und altengerechtem Wohnraum und festigt die Position des Bauvereins am Wohnungsmarkt in Grevenbroich nachhaltig.

Insgesamt wurden im Jahre 2016 in Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand 4,4 Mio. Euro investiert.

Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG ist sehr gut am Wohnungsmarkt positioniert. Nicht nur der gute technische Zustand und die Lage des Wohnungsbestands des Bauvereins, 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 2017 erfolgte auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen und geplanter Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. So wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2017 vorsichtig geplant.

Bei dem prognostizierten Jahresüberschuss in Höhe von 499 TEuro wurden Umsatzerlöse in Höhe von 10.750 TEuro, 2.025 TEuro Instandhaltungs- und 1.447 TEuro Zinsaufwendungen eingeplant.

Im geplanten Geschäftsjahr sind ein Ersatzneubau mit 15 Wohnungen und ein Neubau mit 19 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.

### 3.4 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 mit langen Zinsbindungsfristen in Anspruch genommen.

## 4. Mitarbeiter

Zum Ende des Berichtsjahres beschäftigte die BAUVEREIN GREVENBROICH eG:

	23 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	(2015: 22),
davon	5 Teilzeitkräfte	(2015: 4)
und	2 geringfügig Beschäftigte	(2015: 3).

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

Eine Mitarbeiterin befindet sich seit dem 1. August 2016 in der aktiven Phase einer Altersteilzeitvereinbarung. Die passive Phase beginnt am 1. März 2018.

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 31.12.2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro		Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		29.903,00	43.373,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	77.580.293,93		76.886.724,37
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.577.047,05		3.655.445,05
Grundstücke ohne Bauten	96.617,39		42.596,93
Technische Anlagen und Maschinen	85.095,00		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	151.191,00		113.724,00
Bauvorbereitungskosten	277.750,80	81.767.995,17	152.217,10
<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>		82.564.905,99	81.661.088,27
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.895.256,19		2.938.021,54
Andere Vorräte	20.118,50	2.915.374,69	19.003,61
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	119.214,84		155.374,60
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	24.380,61		49.465,16
Sonstige Vermögensgegenstände	58.178,68	201.774,13	101.103,88
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.524.698,88	4.188.152,96
<b>IV. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		645,20	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>89.207.398,89</b>	<b>89.112.210,02</b>

	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>Vorjahr</b>
	Euro		Euro
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	145.031,35		197.813,82
- der verbleibenden Mitglieder	5.872.666,52		5.484.685,97
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.000,00	6.021.697,87	8.045,06
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 89.501,00 Euro (Vorjahr 166.064,84 Euro)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	3.116.427,65		3.058.327,65
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 58.100,00 Euro (Vorjahr 63.600,00 Euro)			
Bauerneuerungsrücklage	3.768.294,17		3.465.354,12
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 302.940,05 Euro (Vorjahr 380.397,49 Euro)			
Andere Ergebnisrücklagen	17.476.474,08	24.361.195,90	17.476.474,08
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	580.244,54		635.253,28
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	-361.040,05	219.204,49	-443.997,49
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>		30.602.098,26	29.881.956,49
<b>B. Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.196.199,00		2.004.687,00
Sonstige Rückstellungen	95.284,52	2.291.483,52	69.169,66
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.666.415,59		47.276.319,75
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.932.536,62		6.266.372,21
Erhaltene Anzahlungen	3.127.029,31		3.077.899,44
Verbindlichkeiten aus Vermietung	148.201,66		167.368,25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	355.360,39		318.965,11
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.815,12		1.262,17
Sonstige Verbindlichkeiten	82.458,42	56.313.817,11	48.209,94
davon aus Steuern: 29.291,22 Euro (Vorjahr 23.676,94 Euro)			
<b>Bilanzsumme</b>		<b>89.207.398,89</b>	<b>89.112.210,02</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01. - 31.12.2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro		Euro
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.383.840,71		10.033.135,26
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>216.682,15</u>	10.600.522,86	214.138,67
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung)		-42.765,35	171.837,62
Andere aktivierte Eigenleistungen		66.476,35	34.551,42
Sonstige betriebliche Erträge		452.434,24	221.736,72
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>5.086.946,19</u>	4.902.772,87
<b>Rohergebnis</b>		<b>5.989.721,91</b>	<b>5.772.626,82</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.047.338,67		968.074,57
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>365.836,62</u>	1.413.175,29	354.541,33
davon für Altersversorgung: 161.163,10 Euro (Vorjahr 162.517,51 Euro)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.597.038,24	1.551.915,69
Sonstige betriebliche Aufwendungen davon Aufwendungen nach Artikel 67 Abs. 1 und 2 EGHGB 27.087,00 Euro (Vorjahr 27.087,00 Euro)		791.136,91	600.164,54
Erträge aus Beteiligungen	1,68		1,68
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>1.250,43</u>	1.252,11	2.946,01
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 97.195,00 Euro (Vorjahr 94.829,00 Euro)		1.355.818,02	1.426.083,74
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-1,03	-29,40
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>833.806,59</b>	<b>874.824,04</b>
Sonstige Steuern		<u>253.562,05</u>	239.570,76
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>580.244,54</b>	<b>635.253,28</b>
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		361.040,05	443.997,49
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>219.204,49</b>	<b>191.255,79</b>

## Anhang zum Jahresabschluss 2016

### A. Allgemeine Angaben

Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG hat ihren Sitz in Grevenbroich und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister GnR 307 beim Amtsgericht Mönchengladbach.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) 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.

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung des Vorjahres unter dem Posten „außerordentliche Aufwendungen“ ausgewiesene Zuführungsbetrag zu den Pensionsrückstellungen gemäß Artikel 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB in Höhe von 27.087 Euro wurde in die Position „sonstige betriebliche Aufwendungen“ umgegliedert (Artikel 75 Abs. 5 EGHGB).

Änderungen bei den Umsatzerlösen aufgrund der Neudefinition des § 277 Abs. 1 HGB (BilRUG) haben sich in der Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2016 nicht ergeben. 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	Euro
	<hr/>
Stammkapital:	<b>766.937,82</b>
	(~ DM 1.500.000,00)

Die Genossenschaft besitzt alle Geschäftsanteile.

b) Andere Finanzanlagen:	
Münchener Hypotheken Bank	<b>70,00</b>

## Unfertige Leistungen

Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen. Bei der Bewertung wurde ein Ausfallrisikozuschlag bezogen auf Betriebskostenanteile auf die zeitweiligen Leerstände 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.

## **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 31.12.2016 gemäß § 249 Abs. 1 HGB für Pensionen und andere ungewisse Verbindlichkeiten gebildet.

Pensionsrückstellungen sind nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes von 4,01 % p. a. (Vorjahr: 4,31 % p. a.) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren nach den „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck bewertet. Die Rentendynamik wurde mit 1,5 % und der Gehaltstrend vom 01.07.2016 bis zum 30.06.2017 mit 2,2 % bzw. für die Folgejahre mit 2,0 % p. a. berücksichtigt. Zum Bilanzstichtag 31.12.2015 machte der Bauverein vom Wahlrecht Gebrauch, bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen den Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (statt bisher 7 Jahre) zu berücksichtigen. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Barwert bei der Anwendung eines Sieben- und Zehnjahreszeitraums für den Kalkulationszinssatz beträgt zum 31.12.2016 315 TEuro.

Aus der erstmaligen Anwendung der Bewertungsvorschrift des BilMoG ergibt sich eine Zuführung in Höhe von 406.302 Euro. In 2016 wurden entsprechend Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB 27.087 Euro zugeführt. Am 31.12.2016 betragen die nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen 216.693 Euro.

Eine Rückstellung für die Nachrüstpflicht der Dämmung der obersten Geschossdecken 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 Geschossdecken von Gebäuden wirtschaftlich war, wurde dies bei Sanierungsmaßnahmen im Bestand umgesetzt.

## **Verbindlichkeiten**

---

Sie sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB:

Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG führt bei der Aareal Bank in Essen ein Treuhandkonto für erhaltene Kauttionen. Die Kauttionen betragen zum 31.12.2016 584.536,62 Euro. In der Position Verbindlichkeiten aus Vermietung ist dieser Betrag 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 31.12.2016

#### Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2016

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen (+/-)	31.12.2016
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	344.531,75	6.633,54	0,00	0,00	351.165,29
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	104.271.965,73	2.222.996,04	171.055,45	0,00	106.323.906,32
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.830.687,90	0,00	0,00	0,00	4.830.687,90
3. Grundstücke ohne Bauten	42.596,93	54.020,46	0,00	0,00	96.617,39
4. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	86.537,31	0,00	0,00	86.537,31
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	682.583,21	88.653,75	35.048,05	0,00	736.188,91
6. Bauvorbereitungskosten	152.217,10	125.533,70	0,00	0,00	277.750,80
<b>Summe II.</b>	<b>109.980.050,87</b>	<b>2.577.741,26</b>	<b>206.103,50</b>	<b>0,00</b>	<b>112.351.688,63</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	766.937,82	0,00	0,00	0,00	766.937,82
2. Andere Finanzanlagen	70,00	0,00	0,00	0,00	70,00
<b>Summe III.</b>	<b>767.007,82</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>767.007,82</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>111.091.590,44</b>	<b>2.584.374,80</b>	<b>206.103,50</b>	<b>0,00</b>	<b>113.469.861,74</b>

Abschreibungen					Buchwerte	
01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen (+/-)	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
301.158,75	20.103,54	0,00	0,00	321.262,29	29.903,00	43.373,00
27.385.241,36	1.445.907,64	87.536,61	0,00	28.743.612,39	77.580.293,93	76.886.724,37
1.175.242,85	78.398,00	0,00	0,00	1.253.640,85	3.577.047,05	3.655.445,05
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	96.617,39	42.596,93
0,00	1.442,31	0,00	0,00	1.442,31	85.095,00	0,00
568.859,21	51.186,75	35.048,05	0,00	584.997,91	151.191,00	113.724,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	277.750,80	152.217,10
<b>29.129.343,42</b>	<b>1.576.934,70</b>	<b>122.584,66</b>	<b>0,00</b>	<b>30.583.693,46</b>	<b>81.767.995,17</b>	<b>80.850.707,45</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	766.937,82	766.937,82
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70,00	70,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>767.007,82</b>	<b>767.007,82</b>
<b>29.430.502,17</b>	<b>1.597.038,24</b>	<b>122.584,66</b>	<b>0,00</b>	<b>30.904.955,75</b>	<b>82.564.905,99</b>	<b>81.661.088,27</b>

Die Position **Unfertige Leistungen** beinhaltet mit 2.895.256,19 Euro (2015: 2.938.021,54 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>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Euro	Euro	Euro	Euro
Forderungen aus Vermietung	119.214,84	155.374,60	4.480,00	5.636,13

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>01.01.2016</b>	<b>Saldo Ein-/Auszahlungen</b>	<b>Jahresüberschuss/Gewinnausschüttung</b>	<b>Einstellungen in die Rücklagen/Bilanzgewinn</b>	<b>31.12.2016</b>
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>Geschäftsguthaben</b>					
ausgeschiedene Mitglieder	197.813,82	-52.782,47			145.031,35
verbleibende Mitglieder	5.484.685,97	387.980,55			5.872.666,52
gekündigte Geschäftsanteile	8.045,06	-4.045,06			4.000,00
<b>Rücklagen</b>					
Gesetzliche Rücklage	3.058.327,65			58.100,00	3.116.427,65
Bauerneuerungsrücklage	3.465.354,12			302.940,05	3.768.294,17
Andere Ergebnisrücklagen	17.476.474,08				17.476.474,08
<b>Bilanzgewinn</b>	191.255,79		-191.255,79	219.204,49	219.204,49
	<b>29.881.956,49</b>	<b>331.153,02</b>	<b>-191.255,79</b>	<b>580.244,54</b>	<b>30.602.098,26</b>

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

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Euro	Euro
Kosten des Jahresabschlusses	25.000,00	25.000,00
Urlaubsrückstellungen	27.873,52	16.744,66

Für Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in Höhe von 2.196.199,00 Euro gebildet.

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



**Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31.12.2016 sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:**  
(Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt		unter 1 Jahr	über 1 Jahr	davon		davon	Bürgschaft		GPR *	
	Euro	Euro			1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		gesichert	Euro	gesichert	Euro
- gegenüber Kreditinstituten	44.666.415,59 (47.276.319,75)	3.230.179,58 (3.414.311,23)	41.436.236,01 (43.862.008,52)	9.360.190,29 (9.959.369,32)	32.076.045,72 (33.902.639,20)	0,00	44.666.415,59				
- gegenüber anderen Kreditgebern	7.932.536,62 (6.266.372,21)	196.717,55 (161.848,85)	7.735.819,07 (6.104.523,36)	762.682,94 (583.924,68)	6.973.136,13 (5.520.598,68)	0,00	7.932.536,62				
- erhaltene Anzahlungen	3.127.029,31 (3.077.899,44)	3.127.029,31 (3.077.899,44)									
- aus Vermietung	148.201,66 (167.368,25)	148.201,66 (167.368,25)									
- aus Lieferungen und Leistungen	355.360,39 (318.965,11)	256.066,26 (234.267,51)	99.294,13 (84.697,60)	99.294,13 (84.697,60)							
- gegenüber verbundenen Unternehmen	1.815,12 (1.262,17)	1.815,12 (1.262,17)									
- sonstige Verbindlichkeiten	82.458,42 (48.209,94)	80.288,26 (48.209,94)	2.170,16 (0,00)	2.170,16 (0,00)							
	<b>56.313.817,11 (57.156.396,87)</b>	<b>7.040.297,74 (7.105.167,39)</b>	<b>49.273.519,37 (50.051.229,48)</b>	<b>10.224.337,52 (10.627.991,60)</b>	<b>39.049.181,85 (39.423.237,88)</b>	<b>0,00</b>	<b>52.598.952,21</b>				

\* GPR = Grundpfandrechte

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

---

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

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	5.301,25 Euro
Erstattung aus Schadensersatzansprüchen	142.179,90 Euro
Abschreibungen aus Mietforderungen	134.575,75 Euro
Wertberichtigung aus Forderungen Vermietung	13.785,04 Euro

Außergewöhnliche Erträge und außergewöhnliche Aufwendungen im Sinne des § 285 Nr. 31 HGB sind nicht vorhanden.

## 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 besitzt alle Geschäftsanteile der REWO Rhein Erft Wohnungsbau GmbH, Ostwall 27, 41515 Grevenbroich. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 766.937,82 Euro. Das Wirtschaftsjahr 2016 der Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 25.299,49 Euro (2015: 46.134,44 Euro) aus.
4. Nachtragsbericht:  
Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Abschluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.
5. Für einen Teil der Kautionsverpflichtungen von Mietern wurden zur Erfüllung Bürgschaften akzeptiert. Per 31.12.2016 liegen zu diesem Zweck Bürgschaften in einer Gesamthöhe von 280.140,70 Euro vor.
6. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2016 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	<b>Vollzeit- Beschäftigte</b>	<b>Teilzeit- Beschäftigte</b>
kaufmännische Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen	9,00	5,00
technische Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen	4,00	0,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3,00	0,00
	<b>16,00</b>	<b>5,00</b>

Außerdem wird 1 Auszubildende seit dem 01.08.2014 beschäftigt.

Durchschnittlich waren 2,00 geringfügig Beschäftigte im Sinne des Steuer- und Sozialrechts für das Unternehmen tätig.

7. Mitgliederbewegung:

Stand Anfang 2016	2.085 Mitglieder
Zugänge 2016	157 Mitglieder
Abgänge 2016	225 Mitglieder
Stand Ende 2016	2.017 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um **387.980,55 Euro.**

Die Haftsummen verringern sich im Geschäftsjahr um **68.000,00 Euro.**

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf **2.017.000,00 Euro.**

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:

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

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

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

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

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

11. Forderungen gegenüber dem Vorstand bestehen nicht.  
Forderungen gegenüber Mitgliedern des Aufsichtsrats bestehen nicht.

## Vorschlag zur Gewinnverwendung

<b>Jahresüberschuss</b>	<b>580.244,54 Euro</b>
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	58.100,00 Euro
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	302.940,05 Euro
4 % Dividende auf Geschäftsguthaben von 5.480.112,35 Euro (gemäß Dividendenberechnung)	219.204,49 Euro

Grevenbroich, den 24. Mai 2017

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 2016 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 31.12.2016 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 2016 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Grevenbroich, den 24. Mai 2017

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)

**BAUVEREIN  
GREVENBROICH**



*Sicher wohnen. Ein Leben lang.*