

# Geschäftsbericht 2017



**BAUVEREIN GREVENBROICH eG**  
Wohnungsunternehmen seit 1925



## Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG in Zahlen

<b>Bestand</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Objekte	Anzahl	275	275	279	279	277	275
Wohnungen	Anzahl	1.608	1.608	1.614	1.621	1.592	1.581
Gewerbliche Objekte	Anzahl	10	10	10	10	10	11
Garagen/Stellplätze	Anzahl	973	957	949	949	906	897
Bewirtschaftete Fläche	m <sup>2</sup>	103.039	103.039	103.294	103.302	101.339	100.373
- Wohnfläche	m <sup>2</sup>	101.191	101.191	101.468	101.476	99.513	98.471
- Gewerbefläche	m <sup>2</sup>	1.848	1.848	1.826	1.826	1.826	1.902

### Mitglieder

Mitglieder	Anzahl	2.010	2.017	2.085	2.181	2.152	2.100
Anteile	Anzahl	6.172	5.987	5.728	5.622	6.755	5.581
Geschäftsguthaben*	TEuro	6.266	6.022	5.691	4.850	3.445	2.806

### Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Umsatzerlöse	TEuro	10.753	10.601	10.247	10.025	9.532	9.075
Sollmieten	TEuro	7.658	7.498	7.377	7.243	6.942	6.722
Instandhaltungskosten	TEuro	2.178	2.479	2.205	2.112	1.917	2.215
Ergebnis vor Steuern	TEuro	1.128	834	875	494	809	489
Jahresergebnis	TEuro	859	580	635	257	585	274
Bilanzsumme	TEuro	91.069	89.207	89.112	90.250	86.434	84.617
Sachanlagevermögen	TEuro	82.870	81.768	80.851	80.294	80.450	77.390
Investitionen Sachanlagevermögen	TEuro	2.714	2.584	2.137	1.366	4.510	4.744
Eigenkapital langfristig	TEuro	30.913	30.235	29.486	28.341	26.769	25.698

### Finanzielle Leistungsindikatoren

Eigenkapitalquote	%	34,0	33,9	33,1	31,4	31,0	30,2
Cash-Flow	TEuro	2.651	2.368	2.378	1.984	2.205	1.792
durchschnittliche Miete	Euro/m <sup>2</sup>	5,98	5,86	5,75	5,64	5,49	5,37
Instandhaltungskosten	Euro/m <sup>2</sup>	21,14	24,06	21,35	20,45	18,92	22,06
Leerstandsquote	%	0,81	0,56	0,87	1,54	1,32	2,09

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
Inhaltsverzeichnis .....	2
<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 .....	10
1.4 Perspektiven für die BAUVEREIN GREVENBROICH eG .....	11
1.5 Geschäftsverlauf .....	13
1.6 Geschäftsentwicklung .....	14
2. Darstellung der Lage .....	20
2.1 Ertragslage .....	20
2.2 Finanzlage .....	21
2.3 Vermögenslage .....	22
3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht .....	23
3.1 Risikomanagement .....	23
3.2 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung .....	23
3.3 Prognosebericht .....	26
3.4 Finanzinstrumente .....	27
4. Mitarbeiter .....	28
<b>Bilanz zum 31.12.2017</b> .....	29
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b> .....	31
<b>Anhang zum Jahresabschluss 2017</b> .....	32
A. Allgemeine Angaben .....	32
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	32
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	37
I. Bilanz zum 31.12.2017 .....	37
II. Gewinn- und Verlustrechnung .....	42
D. Sonstige Angaben .....	43
Vorschlag zur Gewinnverwendung .....	45
Bericht des Aufsichtsrats .....	46

# Lagebericht des Vorstands

## 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### 1.1 Grundlagen des Unternehmens

Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG mit Sitz in Grevenbroich verfügte zum Stichtag 31.12.2017 über einen Bestand von 275 Objekten mit 1.608 eigenen Wohnungen, 10 Gewerbeflächen und 973 Garagen bzw. Stellplätzen. Die Verwaltung von Wohnungen im Fremdeigentum erfolgt ausschließlich über die 100-prozentige Tochtergesellschaft REWO Wohnungsverwaltung GmbH.

Die eigenen Häuser und Wohnungen des Bauvereins befinden sich ausschließlich im Stadtgebiet Grevenbroich. In 2017 wurde planmäßig mit einem Ersatzneubau mit 15 Wohnungen und einem Neubau mit 19 Wohnungen begonnen; die Fertigstellungen erfolgen im Jahr 2018. Neben den vorgenannten Neubauten wird die Sanierung und Modernisierung von Wohnungen auf hohem Niveau fortgeführt.

Die Bauverein-Wohnungen werden ausschließlich an Genossenschaftsmitglieder vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Insbesondere die Nachfrage nach seniorenrechtlichen/barrierefreien Wohnungen übersteigt nach wie vor das Angebot. 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 Mieterausflug.

## 1.2 Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

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

- Die Weltwirtschaft befindet sich mittlerweile in einem Aufschwung. Besonders kräftig legte die Produktion im Frühsommer zu, die Expansionsraten sind aber schon seit gut einem Jahr recht hoch, und Stimmungsindikatoren deuten auch für die zweite Jahreshälfte auf eine schwungvolle Weltkonjunktur hin. In den USA, in Japan und im Euroraum steigt die Produktion deutlich schneller als im Trend. Der Aufschwung in diesen großen Volkswirtschaften hat auch die Konjunktur in den Schwellenländern insgesamt angeregt.
- Der globale Aufschwung hat auch die Rohstoffmärkte erfasst. Die Preise sind hier ab Sommer 2016 nach dem zuvor massiven Verfall wieder etwas gestiegen. Darin dürften sich im Wesentlichen die verbesserten Konjunkturerwartungen in der zweiten Jahreshälfte 2016 widerspiegeln.
- Von der Finanzpolitik gehen gegenwärtig nur geringe Impulse aus, wenngleich sie im laufenden Jahr wohl etwas expansiver geworden ist. Dahinter steht der vielerorts größere finanzpolitische Spielraum. Dieser entsteht zum einen durch die fortgesetzte Entlastung der Staatshaushalte durch die niedrigen Zinsen, da immer noch höher verzinsliche Altanleihen durch niedrig verzinsliche Neuanleihen abgelöst werden. Zum anderen entspannt auch der Aufschwung temporär die Lage der öffentlichen Finanzen.
- Für 2018 und 2019 erwarten die Institute eine weiterhin recht kräftige Expansion der Weltwirtschaft, wobei die Zuwachsraten gegen Ende des Prognosezeitraums allmählich in Richtung der Potenzialraten sinken werden. Für dieses Jahr prognostizieren die Institute für den in diesem Gutachten berücksichtigten Länderkreis (knapp 90 % der Weltwirtschaft) einen Zuwachs der Produktion um 3,1 %; für die Jahre 2018 und 2019 werden Expansionsraten von ebenfalls 3,1 % bzw. 2,9 % erwartet.
- Alles in allem rechnen die Institute damit, dass der Welthandel nach der zuletzt beobachteten, stark von zyklischen Faktoren getragenen Beschleunigung in den kommenden Jahren mit etwas geringeren Raten von rund 3,5 % expandiert. Er dürfte damit immer noch etwas stärker zunehmen als die globale Produktion, gestützt von einer anhaltend regen Investitionstätigkeit und unter der Annahme einer nur allmählichen Verlangsamung der konjunkturellen Dynamik in China.

<sup>1</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung weiter kräftig – Anspannungen nehmen zu – Herbst 2017

- Die wirtschaftspolitischen Risiken haben sich allerdings in den vergangenen Monaten deutlich verringert. Mittlerweile hat sich herauskristallisiert, dass die Politik in den USA wohl weit weniger drastische Änderungen vornehmen wird, als noch im Frühjahr für möglich gehalten worden war. In Europa haben Wahlniederlagen europakritischer Parteien in einigen EU-Ländern dazu geführt, dass die Wahrscheinlichkeit einer politischen Destabilisierung der Europäischen Union gesunken ist. Auch ist es wahrscheinlicher geworden, dass sich der Austritt Großbritanniens aus der EU ohne abrupte Brüche vollzieht.

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

- Die Konjunktur im Euroraum hat erkennbar an Fahrt gewonnen, das Bruttoinlandsprodukt expandierte in den vergangenen 12 Monaten mit Raten deutlich über dem Potenzialwachstum. Impulse kamen dabei sowohl vom Auslandsgeschäft als auch von der Binnenwirtschaft. Der Aufschwung ist breit aufgestellt, die Wirtschaft expandiert in nahezu allen Ländern dynamisch.
- Auch die Beschäftigung steigt im Euroraum kräftig, und die Arbeitslosigkeit sinkt. Bis zum Juli 2017 ist die Arbeitslosenquote auf 9,1 % (ohne Deutschland: 11,3 %) gefallen. Dabei zeigten alle 19 Mitgliedsländer einen rückläufigen Trend bei den Arbeitslosenzahlen.
- Die Geldpolitik im Euroraum ist nach wie vor expansiv ausgerichtet und trägt zur konjunkturellen Belebung bei. Der Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank (EZB) liegt seit März 2016 bei 0 %, der Einlagensatz bei -0,4 % und der Spitzenrefinanzierungssatz bei 0,25 %.
- Die Straffung der Geldpolitik in den kommenden beiden Jahren dürfte dazu führen, dass die langfristigen Zinsen von derzeit etwa 1,1 % auf 1,8 % zum Jahresende 2019 ansteigen. Da der Realzins auch dann noch nahe null liegen dürfte, bleiben die Finanzierungsbedingungen günstig.
- Das konsolidierte Budgetdefizit der Länder des Euroraums hat sich im vergangenen Jahr auf 1,5 % des Bruttoinlandsprodukts verringert (Tabelle 1.4). Dies war auf die gute Konjunktur und die niedrigen Zinsen zurückzuführen. Die Budgetsalden verbesserten sich in fast allen Ländern, wenngleich in unterschiedlichem Ausmaß. Deutschland, die Niederlande, Griechenland und die baltischen Staaten verzeichneten Überschüsse. In Frankreich

---

<sup>2</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung weiter kräftig – Anspannungen nehmen zu – Herbst 2017

und Spanien lagen die Defizite dagegen mit 3,4 und 4,6 % in Relation zum Bruttoinlandsprodukt weiterhin über der im Maastrichtvertrag vereinbarten Obergrenze von 3 %.

Daten Euro-Raum 2016 - 2019, Prognosen	2016	2017	2018	2019
Reales Bruttoinlandsprodukt	+ 1,8 %	+ 2,0 %	+ 1,6 %	+ 1,5 %
Verbraucherpreise	+ 0,2 %	0,0 %	+ 0,2 %	+ 1,2 %
Arbeitslosenquote	10,0 %	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>

- Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft hat an Stärke und Breite gewonnen. Neben den Konsumausgaben tragen nun auch das Auslandsgeschäft und die Investitionen zur Expansion bei. Die sehr hohe konjunkturelle Dynamik in der ersten Hälfte des laufenden Jahres wird sich zwar etwas abschwächen, gleichwohl nimmt die Wirtschaftsleistung in diesem und im nächsten Jahr stärker zu als die Produktionskapazitäten wachsen. Im Ergebnis steigt die gesamtwirtschaftliche Auslastung, und die Wirtschaftsleistung liegt über dem Produktionspotenzial. Das Bruttoinlandsprodukt dürfte im Jahr 2017 um 1,9 % und im nächsten Jahr um 2 % zulegen (kalenderbereinigt 2,2 bzw. 2,1 %).
- Da die Konjunktur bereits seit einiger Zeit kräftig aufwärts gerichtet ist, machen sich in einigen Segmenten der Wirtschaft erste Zeichen einer Anspannung bemerkbar. Am Arbeitsmarkt hat die Zahl der gemeldeten Stellen deutlich zugenommen, und es dauert immer länger, bis eine gemeldete Stelle besetzt werden kann. Insbesondere in der Baubranche geben mehr und mehr Unternehmen an, dass ein Mangel an Arbeitskräften ihre Produktion beeinträchtigt. In diesem Sektor steigen die Preise inzwischen recht kräftig. Auch die Erzeugerpreise (ohne Energieträger) sind im bisherigen Verlauf dieses Jahres merklich gestiegen, während sich die Teuerung auf der Verbraucherebene allenfalls moderat erhöht hat.

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

<sup>4</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung weiter kräftig – Anspannungen nehmen zu – Herbst 2017

- Da die Kapazitätsauslastung inzwischen hoch ist, dürften die Unternehmen mehr und mehr Erweiterungsinvestitionen vornehmen. Unterstützend wirken dabei die auch weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen, an denen sich im Prognosezeitraum wenig ändern wird. Erst für den Verlauf des Jahres 2019 ist mit einem leichten Anziehen der Zinsen am Kapitalmarkt zu rechnen. Die Wohnungsbauinvestitionen dürften ebenfalls von den anhaltend niedrigen Zinsen profitieren. Zudem hat sich hier ein beträchtlicher Auftragsbestand angesammelt, der erst nach und nach abgearbeitet wird.

	In Prozentpunkten				
	2015	2016	2017	2018	2019
Bruttoinlandsprodukt	+ 1,7 %	+ 1,9 %	+ 1,4 %	+ 2,0 %	+ 1,8 %
Private Konsumausgaben	+ 1,1 %	+ 1,0 %	+ 1,0 %	+ 0,9 %	+ 0,8 %
Konsumausgaben des Staates	+ 0,5 %	+ 0,7 %	+ 0,3 %	+ 0,3 %	+ 0,3 %
Ausrüstungsinvestitionen	+ 0,2 %	+ 0,1 %	+ 0,1 %	+ 0,3 %	+ 0,2 %
Bauinvestitionen	+ 0,0 %	+ 0,3 %	+ 0,4 %	+ 0,3 %	+ 0,3 %

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

### Arbeitsmarkt<sup>6</sup>

- Arbeitslose im Dezember 2017: 2.385.000 (= - 183.000 gegenüber Dezember 2016)
- Arbeitslosenquote im Dezember 2017: 5,3 % (Dezember 2016: 5,8 %)
- Erwerbstätige im November 2017: 44.664.000 (= + 901.000 gegenüber Dezember 2016)

### Kapitalmarkt<sup>7</sup>

- Zwischen Ende 2016 und Ende 2017 stagnierten die Kreditzinsen für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften unter 1 Mio. Euro bzw. erhöhten sich bei langen Laufzeiten sogar. Bei Krediten über 1 Mio. Euro blieb es bei weiter zurückgehenden Zinssätzen, wenn auch in der Tendenz nicht mehr so stark wie im Vorjahr.

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

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

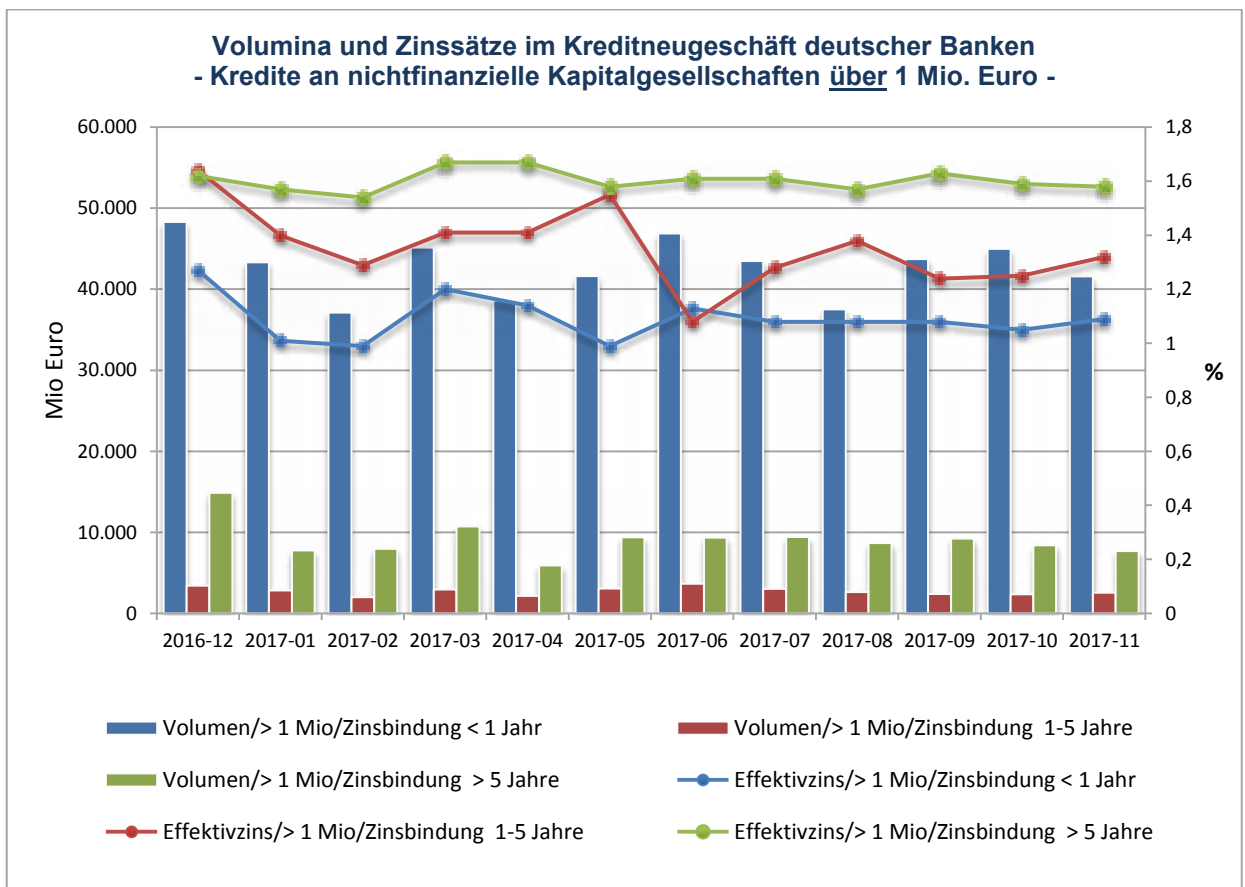
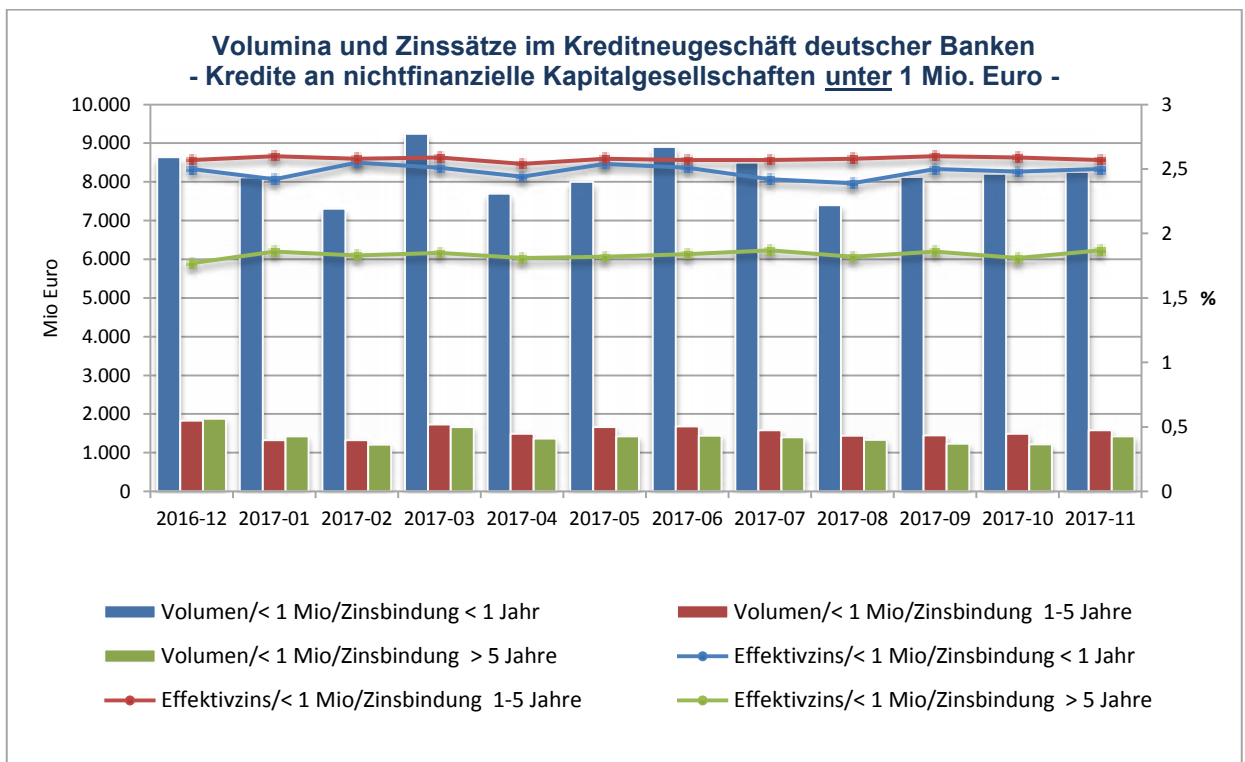
<sup>7</sup>[http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen\\_Datenbanken/zeitreihen\\_datensbank.html](http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/zeitreihen_datensbank.html)



- Die von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nicht-finanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie folgt:

Laufzeit	< 1 Jahr			1 - 5 Jahre			> 5 Jahre		
	2016-12 %	2017-11 %	+/- %-Pkte.	2016-12 %	2017-11 %	+/- %-Pkte.	2016-12 %	2017-11 %	+/- %-Pkte.
<b>Termin</b>									
<b>Volumen</b>									
< 1 Mio. Euro	2,50	2,50	0,00	2,57	2,57	0,00	1,77	1,87	0,10
> 1 Mio. Euro	1,27	1,09	- 0,18	1,64	1,32	- 0,32	1,62	1,58	- 0,04

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

- Im Jahr 2017 wurden in Deutschland 7,8 % oder 26.400 weniger Baugenehmigungen von Wohnungen insgesamt erteilt als in den ersten 11 Monaten 2016. Von Januar bis November 2017 wurde der Bau von insgesamt 313.700 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen zur Erstellung neuer sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Im Dreimonatsvergleich nahm die Zahl der genehmigten Wohnungen von September bis November 2017 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum um 11,6 % ab.<sup>8</sup>
- Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2016 rund 13,8 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind knapp 16 % mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rd. 38 Mio. Euro täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau.
- Trotz des weiterhin stabilen Aufschwungs bleiben die Investitionszahlen damit hinter den Erwartungen zurück. Die Unternehmen hatten ursprünglich für das Jahr 2016 mit einem Anstieg von rd. 23 % und einem deutlichen Überschreiten der 14-Milliarden-Euro-Marke gerechnet.
- Die Mieten der GdW-Unternehmen betragen im Durchschnitt 5,51 Euro/m<sup>2</sup> und liegen noch deutlich unter dem Mittel der Bestandsmieten in Deutschland (5,78 Euro/m<sup>2</sup>). Von 2015 auf 2016 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,6 % gestiegen.
- Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten 7 Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung bei Weitem nicht erreicht.
- Die Mieten im Bestand sind 2016 ähnlich moderat wie im Vorjahr um 1,2 % gestiegen. Neu- und Wiedervermietungs-mieten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,9 % auf durchschnittlich 7,65 EUR/m<sup>2</sup>.

<sup>8</sup> Destatis: Pressemitteilung Nr. 020 vom 18.01.2018

- Regional verlief die Mietentwicklung allerdings sehr unterschiedlich. 18 Kreise und kreisfreie Städte wiesen stagnierende und rückläufige Neu- und Wiedervermietungsmieten auf. Überdurchschnittlich stiegen die Mieten dagegen in wachsenden Großstädten und Verdichtungsräumen (60 Kreise und kreisfreie Städte). Hier stiegen die Angebotsmieten um mehr als 6,5 %.
- Trotz der jüngsten Preisrückgänge im Energiesektor: Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 76 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 25 % zulegten. Noch stärker stiegen im gleichen Zeitraum die Strompreise (105 %), die allerdings kein Bestandteil der Betriebskosten sind, sondern vom Mieter gesondert beglichen werden.<sup>9</sup> Die Stromanteile für den Betrieb der allgemeinen Anlagen eines Mietwohnhauses hingegen fließen jedoch auch in die Betriebskostenabrechnungen ein.

#### **1.4 Perspektiven für die BAUVEREIN GREVENBROICH eG**

Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG verfügt über einen gut strukturierten und in hohem Maße modernisierten Wohnungsbestand von 1.608 Wohnungen. Damit gehört der Bauverein zu den größeren der insgesamt rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften in der Bundesrepublik Deutschland. Mehr als 3 Millionen Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften wohnen in über 2.200.000 Wohnungen. Die Wohnungsgenossenschaften leisten einen erheblichen Anteil an der Stellung von bezahlbarem Wohnraum. Aufgrund der angespannten Wohnungssituation in den Ballungskernen tritt das Wohnungsangebot von Genossenschaften zunehmend in den Fokus der Wohnungssuchenden. Dies trifft im Besonderen auf die Ballungsrandzone zu, zu der das Stadtgebiet Grevenbroich gehört.

Die Mitgliedschaft in der BAUVEREIN GREVENBROICH eG berechtigt zum Bezug einer Genossenschaftswohnung.

Diese Sicherheit, verbunden mit einer baujahres- und ausstattungsgemäß günstigen Miete, steigert die Attraktivität genossenschaftlichen Wohnens im Verhältnis zu normalen Mietverhältnissen.

<sup>9</sup> GdW: Pressemitteilung vom 05.07.2017

Nach Einleitung der Modernisierungsinitiative des Bauvereins im Jahre 2007 wurden zur Abstimmung der Quartiersentwicklung der Rat und die Verwaltung der Stadt Grevenbroich eingebunden. In enger Zusammenarbeit wurde gemeinsam das **Kommunale Handlungskonzept „Wohnen“ Elsen** für das Quartier Arndtstraße - Uhlandstraße - Hans-Sachs-Straße entwickelt und im Jahre 2010 mit dem **Kommunalen Handlungskonzept „Wohnen“ Stadtmitte** fortgeschrieben.

Alle Modernisierungen innerhalb von Wohnungen erfolgen immer mit dem Anspruch Barrieren abzubauen und möglichst Barrierefreiheit zu erreichen. Die Beseitigung von Barrieren in den Treppenhäusern von Altbauten ist bauartbedingt meist nicht möglich. Neubauten werden ausschließlich barrierefrei erstellt. 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 2017**

---

<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	19	15	24

---

Die Veränderung in der Struktur von Haushalten erhöht den Bedarf an kleinen Wohnungen. Hier änderten sich in den vergangenen Jahren auch die Ansprüche an Wohnungen bezüglich Ausstattung und Grundrisse. 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. Diesen Ansprüchen hat der Bauverein durch die konsequente Umsetzung der Barrierefreiheit in Neubauten Rechnung getragen. Die Mischung aus hoher Sanierung/Modernisierungsrate und Neubau im Rahmen der Leistungsfähigkeit der Genossenschaft ist eine Investition in die Zukunft und sichert die zukünftige Vermietbarkeit der Wohnungen. Für die Entscheidung Sanierung oder Neubau ist neben der baulichen Notwendigkeit immer die Bezahlbarkeit der Mieten entscheidend.

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 zu erhöhen.

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.

## 1.5 Geschäftsverlauf

Der Wohnungsmarkt in Grevenbroich ist angespannt und zeigt eine Nachfrage- und Angebotsituation mit erkennbaren Verknappungstendenzen für einige Wohnungstypen. Geringverdienender, Auszubildende, Studierende und Transferleistungsbezieher haben Schwierigkeiten preiswerten Wohnraum zu finden. Aufgrund dieser Situation liegt die Leerstandsquote am 31.12.2017 bei nur 0,81 %. Eine negative Veränderung des Leerstands ist aufgrund der gegenwärtigen Marktsituation in Grevenbroich auch mittelfristig nicht zu erwarten.

Die Mieten wurden im gesetzlichen vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2017 durchschnittliche 5,98 Euro/m<sup>2</sup> im Vorjahr 5,86 Euro/m<sup>2</sup>.

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

	<b>Plan 2017</b>	<b>Ist 2017</b>	<b>Ist 2016</b>
	<b>TEuro</b>	<b>TEuro</b>	<b>TEuro</b>
Umsatzerlöse	10.750	10.753	10.601
Instandhaltungsaufwendungen	2.025	2.178	2.479
Zinsaufwendungen	1.447	1.325	1.356
Jahresüberschuss	499	859	580

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen und der daraus gewonnenen Erfahrungswerte wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten und die Abrechnung der Nebenkosten aus dem Vorjahr führten zu einer Erhöhung der Bestandsveränderungen in Höhe von 54 TEuro. Aufgrund höherer Anteile von aktivierungsfähigen Investitionen erhöhten sich die Anderen aktivierten Eigenleistungen um 6,5 TEuro. Durch die Zahlung einer außergerichtlich vereinbarten Schadens-

ersatzleistung mit einem Handwerksbetrieb und höherer Versicherungsleistungen erhöhten sich die Sonstigen betrieblichen Erträge um 180 TEuro. Verschiedene geplante Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen konnten unter dem Budgetansatz abgewickelt werden. Auch die Kosten für frei gewordene Wohnungen, welche vollmodernisiert werden mussten, blieben hinter den Erwartungen zurück. Dies führte zur Unterschreitung der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung um 138 TEuro auf 4.943 TEuro. Eine Personalstelle konnte nicht sofort wiederbesetzt werden; langfristige Erkrankungen von Mitarbeitern und das Ausscheiden von Mitarbeitern ohne unverfallbarem Anspruch auf Pensionsansprüche führte zur Reduzierung des Personalaufwands um 142 TEuro. Neben den Abschreibungen auf neue Aktivierungen führten die Abschreibungen von nicht realisierten Planungskosten zum Ansteigen der Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen in Höhe von 136 TEuro. Die übrigen Planansätze haben nur geringe Abweichungen ergeben. Der prognostizierte Jahresüberschuss verbesserte sich um 360 TEuro.

Insgesamt beurteilt die BAUVEREIN GREVENBROICH eG ihre Entwicklung positiv. Durch die kontinuierliche Verjüngung des Wohnungsbestands durch Neubauten, umfassende Modernisierungen von freiwerdenden Wohnungen und Berücksichtigung von Marktentwicklungen in ihre Planungen ist die Vermietbarkeit langfristig gesichert.

## 1.6 Geschäftsentwicklung

### Bestandsentwicklung

Am 31.12.2017 verfügte die BAUVEREIN GREVENBROICH eG über

275		Objekte
1.608		Wohnungen, davon freifinanziert 1.142/preisgebunden 466
10		Gewerbeobjekte
973		Garagen/Stellplätze
101.190,95	m <sup>2</sup>	Wohn-/Nutzfläche
1.848,13	m <sup>2</sup>	Gewerbefläche
<b>103.039,08</b>	<b>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 2017 insgesamt ausgegeben für:

	Euro
<b>a) Aktivierte Modernisierung</b>	313.674,94
Aktivierte Eigenleistungen	26.509,38
	<hr/>
	<b>340.184,32</b>
<b>b) Aufwandsbezogene Instandhaltung</b>	
Für den Wohnungsbestand sind 2017 Fremdkosten inkl. eigenem Materialaufwand abzüglich Versicherungserstattungen	1.767.036,44
und eigene Lohnkosten/sächliche Verwaltungskosten gemäß BAB (Betriebsabrechnungsbogen) von	411.663,48
entstanden.	<hr/>
	<b>2.178.699,92</b>
 Gesamtinvestitionen Modernisierung und Instandhaltung im Bestand	 <b><u>2.518.884,24</u></b>

Der Gesamtaufwand 2017 für die aufwandsbezogene Instandhaltung belief sich auf 21,14 Euro (2016: 24,06 Euro) je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche. Unter Einbeziehung der aktivierten Modernisierungskosten für 15 Wohnungen erhöht sich dieser Wert auf 24,43 Euro (2016: 42,91 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 trägt zur Erhöhung der Durchschnittsmieten bei. Die durchschnittliche Miete der Wohnungen betrug im Abrechnungsjahr 5,98 Euro/m<sup>2</sup> gegenüber 5,86 Euro/m<sup>2</sup> im Vorjahr.

Die gesamten Ertragsausfälle verminderten sich von 175.700 Euro im Jahr 2016 um 34.775 Euro auf 140.925 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 2017 wurden insgesamt 15 Wohnungen vollmodernisiert und 36 Wohnungen teilmodernisiert. Die Modernisierungsinvestitionen erforderten insgesamt Aufwendungen in Höhe von 647.288 Euro.

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

Durch erfolgreiche Verhandlungen mit der Grundstücksnachbarin konnte die Planung mit einer deutlichen Erhöhung der Ausnutzbarkeit unseres Grundstücks Schweidweg/Ecke Zumbuschstraße durchgeführt werden. Der Baubeginn des Ersatzneubaus mit 15 freifinanzierten Wohnungen erfolgte im ersten Quartal 2017. Die Fertigstellung ist für März 2018 vorgesehen; das Bauvolumen beträgt 3,3 Mio. Euro.

### **Neubau Kolpingstraße 98a, Grevenbroich-Südstadt**

Aufgrund der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wird eine bisher nicht genutzte Fläche an der Kolpingstraße bebaut. In 2017 wurden mehrere Grundstücke des Bauvereins an der Kolpingstraße neu parzelliert. Damit wurde die zwischen zwei bestehenden Gebäuden befindliche Fläche frei zur Bebauung. Dieses Neubauprojekt wird nach den 2017 gültigen Förderrichtlinien des Landes NRW erstellt. Entsprechend der Nachfrage wird dieser Neubau mit 8 Dreizimmer- und 11 Zweizimmerwohnungen mit einer Investitionssumme von 3,2 Mio. Euro erstellt. Der Baubeginn erfolgte im dritten Quartal 2017, die Fertigstellung ist im vierten Quartal 2018 vorgesehen.

### **Sanierung/Modernisierung Kolpingstraße 100, Grevenbroich Südstadt**

Die Analyse von Dachundichtigkeiten des Gebäudes Kolpingstraße 100 führte zur Begutachtung des gesamten Objektes. Schnell wurde deutlich, dass neben den Fenstern auch die Balkone stark sanierungsbedürftig sind. Die gründliche Analyse ergab einen Investitionsbedarf in Höhe von ca. 1,1 Mio. Euro. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung wurde durch die Landesregierung ein neues Förderprogramm für Modernisierungsmaßnahmen verabschiedet, welches die projektierten Modernisierungsmaßnahmen fördert. Die Planungen wurden nochmals überarbeitet, so dass die komplette Modernisierung des Gebäudes barrierefrei ausgestaltet wurde

und unter Inanspruchnahme der Fördermittel die Investitionskosten für das Gebäude auf insgesamt 1,95 Mio. Euro erhöht wurden.

## **Zusammenfassung**

Die Herausforderung des Bauvereins besteht darin, den Wohnungsbestand zu modernisieren und zukunftsfähig zu halten, den unterschiedlichen Ansprüchen und Forderungen der Mietinteressenten gerecht zu werden und die Mieten für breite Bevölkerungsschichten bezahlbar zu halten. Oftmals sind diese gegenläufigen Ansprüche nur schwer miteinander zu verbinden.

Die Veränderungen staatlicher Bauvorschriften führen zu höheren Bau- und Modernisierungskosten. Auch die hohe Auslastung der Bauwirtschaft wirkt kostentreibend. Dem entgegen steht die beschränkte finanzielle Leistungsfähigkeit breiter Bevölkerungsschichten. Geringverdiener, Auszubildende, Studierende und Transferleistungsbezieher haben Schwierigkeiten preiswerten Wohnraum zu finden. Die Zurverfügungstellung von preiswertem Wohnraum ist gegebenenfalls nur mit Abstrichen im Standard zu erreichen.

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. Durch die Mischung aus frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnraum kann der Bauverein auch in den Neubauten modernen Wohnraum für die unterschiedlichen Bevölkerungsschichten anbieten. Die Entwicklung in Grevenbroich wird weiterhin genau beobachtet und bei den Planungen frühzeitig berücksichtigt.

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. Konsequente Einzelmodernisierungen von Wohnungen bei Mieterwechseln und die Fokussierung auf Modernisierungen kompletter Häuser/Hausgruppen sowie die Errichtung weiterer Ersatzneubauten schaffen die Grundlage für die nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnungsbestands des Bauvereins.

Das marktgerechte Wohnungs-Portfolio des Bauvereins, gemeinsam mit den genossenschaftlichen Vorteilen für seine Mieter, stärkt die führende Stellung des Bauvereins auf dem Wohnungsmarkt in Grevenbroich. Somit sieht sich die BAUVEREIN GREVENBROICH eG für die Zukunft gut gerüstet.

## **Tochterunternehmen**

Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG ist zu 100 % an der REWO Wohnungsverwaltung GmbH beteiligt. In den letzten Jahren wurden durch die Tochtergesellschaft keine Bauträgergeschäfte abgewickelt. Dies ist für die Zukunft auch nicht mehr vorgesehen. Um den Schwerpunkt der Tätigkeit in der Firmierung abzubilden, wurde im Wirtschaftsjahr 2017 die Firmierung von ehemals REWO Rhein Erft Wohnungsbau GmbH in REWO Wohnungsverwaltung GmbH geändert. Aufgabe der Gesellschaft ist die Durchführung von Fremdverwaltungen zur Sicherung des Status einer steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft der BAUVEREIN GREVENBROICH eG.

Am 31.12.2017 verwaltete die REWO:

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

Genossenschaftliche Erfahrung und verlässliche Betreuung bilden die Grundlage der Verwaltung von 2 eigenständigen Genossenschaften durch die REWO.

Die REWO erwirtschaftete im Jahre 2017 einen Gewinn in Höhe von 26.979,90 Euro. Der Bestand der Gesellschaft ist gesichert und aufgrund der mehrjährigen Vorausschau stabil.

## **Geschäftsergebnis**

Im Geschäftsjahr 2017 weist die BAUVEREIN GREVENBROICH eG einen Jahresüberschuss von 858.969,52 Euro aus gegenüber einem Jahresüberschuss von 580.244,54 Euro in 2016.

Aus dem Jahresüberschuss wurden 85.900,00 Euro in die gesetzliche Rücklage und 343.500,00 Euro in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Entsprechend dem Gewinnverwendungsvorschlag stehen 234.866,66 Euro zur Ausschüttung der Dividende und 194.702,86 Euro zur weiteren Rücklagenbildung 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:

		2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Eigenkapitalquote	%	34,0	33,9	33,1	31,4	31,0	30,2	30,6
Eigenkapitalrentabilität	%	2,7	2,0	2,1	0,9	2,2	1,2	-0,5
Cash-Flow	TEuro	2.651	2.368	2.378	1.984	2.205	1.792	1.369
durchschnittliche Miete	Euro/m <sup>2</sup>	5,98	5,86	5,75	5,64	5,49	5,37	5,39
Instandhaltungskosten	Euro/m <sup>2</sup>	21,14	24,06	21,35	20,45	18,92	22,06	21,17
Fluktuationsquote	%	10,45	10,14	11,96	11,41	11,56	15,18	11,68
Leerstandsquote	%	0,81	0,56	0,87	1,54	1,32	2,09	1,81

## 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	2017		2016		Veränderung TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	10.764	97,1	10.558	96,8	206
Andere aktivierte Eigenleistungen	26	0,2	66	0,6	-40
<b>Gesamtleistung</b>	10.790	97,3	10.624	97,4	166
Andere betriebliche Erträge	298	2,7	284	2,6	14
<b>Betriebsleistung</b>	11.088	100,0	10.908	100,0	180
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.943	44,6	5.076	46,5	-133
Personalaufwand	1.463	13,2	1.413	13,0	50
Abschreibungen	1.633	14,7	1.597	14,6	36
Andere betriebliche Aufwendungen	597	5,4	631	5,8	-34
Zinsaufwand	1.228	11,1	1.257	11,5	-29
Gewinnunabhängige Steuern	268	2,4	253	2,3	15
<b>Aufwendungen für Betriebsleistungen</b>	10.132	91,4	10.227	93,7	-95
<b>Betriebsergebnis</b>	956	8,6	681	6,3	275
<b>Beteiligungs- und Finanzergebnis</b>	-96		-97		1
<b>Neutrales Ergebnis</b>	-1		-4		3
<b>Gesamtergebnis vor Ertragssteuern</b>	859		580		279
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	0		0		0
<b>Jahresüberschuss</b>	859		580		279

## 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. 2 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>31.12.2017</b> TEuro	<b>31.12.2016</b> TEuro	<b>Veränderung</b> TEuro
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	83.650	82.565	1.085
Finanzierungsmittel	86.511	84.983	1.528
Überdeckung / Unterdeckung	2.861	2.418	443
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand	4.315	3.525	790
Sonstige Vermögenswerte	3.104	3.117	-13
	7.419	6.642	777
Verpflichtungen	4.558	4.224	334
Stichtagsliquidität	2.861	2.418	443

## 2.3 Vermögenslage

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

Vermögensstruktur	2017		2016		Veränderung TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	13	0,0	30	0,0	-17
Sachanlagen	82.870	91,0	81.768	91,7	1102
Finanzanlagen	767	0,8	767	0,9	0
	83.650	91,8	82.565	92,6	1085
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>					
Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	2.925	3,2	2.915	3,3	10
Flüssige Mittel	4.315	4,8	3.525	4,0	790
Übrige Aktiva	179	0,2	202	0,1	-23
	7.419	8,2	6.642	7,4	777
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	91.069	100,0	89.207	100,0	1862

Kapitalstruktur	2017		2016		Veränderung TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
<b>Eigenkapital</b>					
Langfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	6.122	6,7	5.873	6,6	249
Ergebnisrücklagen	24.791	27,3	24.362	27,3	429
	30.913	34,0	30.235	33,9	678
Kurzfristig					
gekündigte Geschäftsguthaben	144	0,2	149	0,2	-5
Bilanzgewinn	430	0,4	219	0,2	211
	574	0,6	368	0,4	206
	31.487	34,6	30.603	34,3	884
<b>Fremdkapital</b>					
Langfristig					
Pensionsrückstellungen	2.355	2,6	2.196	2,5	159
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.878	48,2	44.534	49,9	-656
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.297	10,2	7.917	8,9	1.380
Sonstige Verbindlichkeiten (WoBau-Prämie/Pensionssicherungsverein)	68	0,1	101	0,1	-33
	55.598	61,1	54.748	61,4	850
Kurzfristig					
Rückstellungen	123	0,1	95	0,1	28
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	335	0,4	132	0,1	203
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	53	0,1	16	0,0	37
Übrige Verbindlichkeiten	3.473	3,7	3.613	4,1	-140
	3.984	4,3	3.856	4,3	128
<b>Gesamtkapital / Bilanzsumme</b>	91.069	100,0	89.207	100,0	1.862

Das Anlagevermögen der BAUVEREIN GREVENBROICH eG beträgt 91,8 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Die Eigenkapitalquote erhöht sich von bisher 33,9 % auf 34,0 %.

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 2013 eingeführt. Die entsprechende Richtlinie zum Risikomanagement wurde am 26. August 2013 in Kraft gesetzt. In diesem Zusammenhang wurden alle unternehmensspezifischen Risiken erstmals analysiert, bewertet und in tabellarischer Form aufgelistet. Seit der Einführung wurden die Risiken 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 Kapitalmarktes, 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 fortgeschriebene Kommunalprofil vom 31.05.2017, erstellt durch die IT.NRW, weist für Grevenbroich im Vergleich zu anderen großen Mittelstädten weiterhin eine verhältnismäßig positive Prognose aus. Darin wird bis zum Jahre 2040 eine Reduzierung der Gesamtbevölkerung um 0,5 % prognostiziert. Der Anteil der Bewohner im Alter von 18 bis 65 Jahren in Grevenbroich wird sich im vorgenannten Zeitraum um 8,0 % reduzieren, wogegen der Anteil der 65-jährigen und älteren Mitbürger in unserer Stadt um 40,6 % ansteigen wird.



Der Trend der Zuwanderung in die Ballungsgebiete hat sich weiter verstärkt, damit verstärkt sich auch die Auswirkung auf das Ballungsrandgebiet, 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. Die fehlende S-Bahn Verbindung nach Düsseldorf wirkt sich zurzeit noch ein wenig dämpfend auf diesen Trend aus.

In der empirica-Wohnungsmarktprognose (Oktober 2016) geht man für die Jahre bis 2020 von einem zusätzlichen Bedarf für die BRD von ca. 361.000 Wohnungen pro Jahr aus. Der Rhein-Kreis Neuss geht von einem zusätzlichen Wohnungsbedarf bis 2020 von ca. 4.000 Wohnungen 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 Zuzugsquote in die Ballungs- und Ballungsrandgebiete 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. Seit dem werden alle Neubauten ausschließlich barrierefrei geplant und durchgeführt. Der Bauverein verfügt derzeit über 300 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 betreuten Wohnens im „Matthäushof“ haben damit die Möglichkeit, auf den individuellen Bedarf abgestellte Hilfeleistungen in Anspruch zu nehmen. Darüber hinaus stehen Mitarbeiterinnen dieses Trägers dem Bauverein und 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 freiwerdenden 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

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. Aufgrund der anhaltenden angespannten Finanzsituation vieler europäischer Staaten ist eine Zinswende zurzeit nicht zu erkennen, jedoch kann eine langfristige Prognose zur Zinsentwicklung in Deutschland und Europa derzeit nicht abgegeben werden.

Die Arbeitslosenquote sank in Deutschland von 5,8 % im Dezember 2016 auf 5,3 % im Dezember 2017; dies ist jedoch regional sehr unterschiedlich. Trotz der sinkenden Arbeitslosenzahlen stagnieren oder sinken die verfügbaren Nettoeinkommen vieler Haushalte. Dies 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 2017 in Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand 2,5 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 2018 erfolgte auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen und geplanter Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. So wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2018 vorsichtig geplant.

Bei dem prognostizierten Jahresüberschuss in Höhe von 475 TEuro wurden Umsatzerlöse in Höhe von 11.009 TEuro, 2.160 TEuro Instandhaltungs- und 1.367 TEuro Zinsaufwendungen eingeplant.

Im geplanten Geschäftsjahr sind die Fertigstellungen eines Ersatzneubaus mit 15 freifinanzierten Wohnungen und eines Neubaus mit 19 öffentlich geförderten Wohnungen und einem Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von ca. 6,5 Mio. Euro vorgesehen. Darüber hinaus wird voraussichtlich im 3. Quartal 2018 eine Großsanierung eines Objektes mit 15 Wohnungen und einem Investitionsvolumen in Höhe von 1,95 Mio. Euro begonnen. 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.

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	(2016: 23),
davon	6 Teilzeitkräfte	(2016: 5)
und	2 geringfügig Beschäftigte	(2016: 2).

Eine Mitarbeiterin hat ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau am 07.06.2017 erfolgreich abgeschlossen.

Eine Mitarbeiterin befindet sich seit dem 1. August 2016 in der aktiven Phase einer Altersteilzeitvereinbarung. Die passive Phase beginnt am 1. April 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. Die fortschreitende Digitalisierung erfordert erhebliche Änderungen der Geschäftsprozesse, unsere Mitarbeiter werden frühzeitig in die Entwicklung und Gestaltung aktiv eingebunden.

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

## Bilanz zum 31.12.2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro		Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		13.134,00	29.903,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	76.472.066,68		77.580.293,93
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.498.649,05		3.577.047,05
Grundstücke ohne Bauten	111.390,24		96.617,39
Technische Anlagen und Maschinen	78.199,00		85.095,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	115.227,00		151.191,00
Anlagen im Bau	2.446.806,38		0,00
Bauvorbereitungskosten	147.598,50	82.869.936,85	277.750,80
<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>		83.650.078,67	82.564.905,99
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.906.531,42		2.895.256,19
Andere Vorräte	17.694,71	2.924.226,13	20.118,50
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	92.079,12		119.214,84
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	34.143,41		24.380,61
Sonstige Vermögensgegenstände	53.818,58	180.041,11	58.178,68
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.314.596,42	3.524.698,88
<b>IV. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	645,20
<b>Bilanzsumme</b>		<b>91.068.942,33</b>	<b>89.207.398,89</b>

	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>Vorjahr</b>
	Euro		Euro
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	133.559,10		145.031,35
- der verbleibenden Mitglieder	6.121.721,09		5.872.666,52
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>11.000,00</u>	6.266.280,19	4.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 38.546,95 Euro (Vorjahr 89.501,00 Euro)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	3.202.327,65		3.116.427,65
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 85.900,00 Euro (Vorjahr 58.100,00 Euro)			
Bauerneuerungsrücklage	4.111.794,17		3.768.294,17
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 343.500,00 Euro (Vorjahr 302.940,05 Euro)			
Andere Ergebnisrücklagen	<u>17.476.474,08</u>	24.790.695,90	17.476.474,08
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	858.969,52		580.244,54
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	<u>-429.400,00</u>	429.569,52	-361.040,05
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>		31.486.445,61	30.602.098,26
<b>B. Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.354.714,00		2.196.199,00
Sonstige Rückstellungen	<u>122.732,32</u>	2.477.446,32	95.284,52
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.213.198,56		44.666.415,59
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.350.219,95		7.932.536,62
Erhaltene Anzahlungen	3.060.069,79		3.127.029,31
Verbindlichkeiten aus Vermietung	164.199,78		148.201,66
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	238.062,16		355.360,39
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	161,94		1.815,12
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>79.138,22</u>	57.105.050,40	82.458,42
davon aus Steuern: 32.108,28 Euro (Vorjahr 29.291,22 Euro)			
<b>Bilanzsumme</b>		<b>91.068.942,33</b>	<b>89.207.398,89</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01. - 31.12.2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro		Euro
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.522.040,80		10.383.840,71
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>231.379,00</u>	10.753.419,80	216.682,15
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Verminderung)		11.275,23	-42.765,35
Andere aktivierte Eigenleistungen		26.509,38	66.476,35
Sonstige betriebliche Erträge		382.919,69	452.434,24
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>4.943.115,45</u>	5.086.946,19
<b>Rohergebnis</b>		<b>6.231.008,65</b>	<b>5.989.721,91</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.118.988,35		1.047.338,67
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 135.534,33 Euro (Vorjahr 161.163,10 Euro)	<u>345.700,71</u>	1.464.689,06	365.836,62
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.632.594,28	1.597.038,24
Sonstige betriebliche Aufwendungen davon Aufwendungen nach Artikel 67 Abs. 1 und 2 EGHGB 27.087,00 Euro (Vorjahr 27.087,00 Euro)		681.966,95	791.136,91
Erträge aus Beteiligungen		1,68	1,68
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>1.117,93</u>	1.119,61	1.250,43
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 96.758,00 Euro (Vorjahr 97.195,00 Euro)		1.325.072,14	1.355.818,02
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-1,03	-1,03
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.127.806,86</b>	<b>833.806,59</b>
Sonstige Steuern		<u>268.837,34</u>	253.562,05
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>858.969,52</b>	<b>580.244,54</b>
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		429.400,00	361.040,05
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>429.569,52</b>	<b>219.204,49</b>



## Anhang zum Jahresabschluss 2017

### 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.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Die Bewertungsmethoden wurden 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 Wohnungsverwaltung GmbH  
Ostwall 27  
41515 Grevenbroich

Euro

---

Stammkapital:	<b>766.937,82</b>
	(~ 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 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 31.12.2017 gemäß § 249 Abs. 1 HGB für Pensionen und andere ungewisse Verbindlichkeiten gebildet.

Pensionsrückstellungen sind nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes von 3,68 % p. a. (Vorjahr: 4,01 % 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 % p. a. und der Gehaltstrend ab 01.07.2018 mit 2,2 % 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 31.12.2017 392 TEuro.

Aus der erstmaligen Anwendung der Bewertungsvorschrift des BilMoG ergibt sich eine Zuführung in Höhe von 406.302 Euro. In 2017 wurden entsprechend Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB 27.087 Euro zugeführt. Am 31.12.2017 betragen die nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen 189.606 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 31.12.2017 611.669,57 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 31.12.2017

#### Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2017

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen (+/-)	31.12.2017
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	351.165,29	4.262,12	3.727,33	0,00	351.700,08
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	106.323.906,32	340.686,14		-54.643,07	106.609.949,39
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	96.617,39	14.772,85	0,00	0,00	111.390,24
4. Technische Anlagen und Maschinen	86.537,31	1.904,06	0,00	0,00	88.441,37
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	736.188,91	8.790,72	29.497,12	0,00	715.482,51
6. Anlagen im Bau		2.295.563,78		151.242,60	2.446.806,38
7. Bauvorbereitungskosten	277.750,80	51.787,29	0,00	-96.599,53	232.938,56
<b>Summe II.</b>	<b>112.351.688,63</b>	<b>2.713.504,84</b>	<b>29.497,12</b>	<b>0,00</b>	<b>115.035.696,35</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>113.469.861,74</b>	<b>2.717.766,96</b>	<b>33.224,45</b>	<b>0,00</b>	<b>116.154.404,25</b>

Abschreibungen					Buchwerte	
01.01.2017	Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
321.262,29	21.031,12	3.727,33	0,00	338.566,08	13.134,00	29.903,00
28.743.612,39	1.394.270,32	0,00	0,00	30.137.882,71	76.472.066,68	77.580.293,93
1.253.640,85	78.398,00	0,00	0,00	1.332.038,85	3.498.649,05	3.577.047,05
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	111.390,24	96.617,39
1.442,31	8.800,06	0,00	0,00	10.242,37	78.199,00	85.095,00
584.997,91	44.754,72	29.497,12	0,00	600.255,51	115.227,00	151.191,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.446.806,38	0,00
0,00	85.340,06	0,00	0,00	85.340,06	147.598,50	277.750,80
<b>30.583.693,46</b>	<b>1.611.563,16</b>	<b>29.497,12</b>	<b>0,00</b>	<b>32.165.759,50</b>	<b>82.869.936,85</b>	<b>81.767.995,17</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>30.904.955,75</b>	<b>1.632.594,28</b>	<b>33.224,45</b>	<b>0,00</b>	<b>32.504.325,58</b>	<b>83.650.078,67</b>	<b>82.564.905,99</b>

Die Position **Unfertige Leistungen** beinhaltet mit 2.906.531,42 Euro (2016: 2.895.256,19 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

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

Forderungen	insgesamt		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	2017	2016	2017	2016
	Euro	Euro	Euro	Euro
Forderungen aus Vermietung	92.079,12	119.214,84	3.332,56	4.480,00

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

#### Entwicklung des Eigenkapitals

Eigenkapital	01.01.2017	Saldo Ein-/Auszahlungen	Jahresüberschuss/Gewinnausschüttung	Einstellungen in die Rücklagen/Bilanzgewinn	31.12.2017
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>Geschäftsguthaben</b>					
ausgeschiedene Mitglieder	145.031,35	-11.472,25			133.559,10
verbleibende Mitglieder	5.872.666,52	249.054,57			6.121.721,09
gekündigte Geschäftsanteile	4.000,00	7.000,00			11.000,00
<b>Rücklagen</b>					
Gesetzliche Rücklage	3.116.427,65			85.900,00	3.202.327,65
Bauerneuerungsrücklage	3.768.294,17			343.500,00	4.111.894,17
Andere Ergebnisrücklagen	17.476.474,08				17.476.474,08
<b>Bilanzgewinn</b>	219.204,49		-219.204,49	429.569,52	429.469,52
	30.602.098,26	244.582,32	-219.204,49	858.969,52	31.486.445,61



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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Euro	Euro
Kosten des Jahresabschlusses	25.000,00	25.000,00
Rückstellung für Altersteilzeit	52.000,00	16.000,00
Urlaubsrückstellungen	18.321,32	27.873,52

Für Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in Höhe von 2.354.714,00 Euro gebildet.

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

**Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31.12.2017 sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:**  
(Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt		unter 1 Jahr		über 1 Jahr		davon 1 bis 5 Jahre		davon über 5 Jahre		Bürgschaft gesichert		GPR * gesichert	
	Euro		Euro		Euro		Euro		Euro		Euro		Euro	
- gegenüber Kreditinstituten	44.213.198,56 (44.666.415,59)		3.989.478,11 (3.230.179,58)		40.223.720,45 (41.436.236,01)		9.255.503,37 (9.360.190,29)		30.968.217,08 (32.076.045,72)			0,00		44.213.198,56
- gegenüber anderen Kreditgebern	9.350.219,95 (7.932.536,62)		270.597,49 (196.717,55)		9.079.622,46 (7.735.819,07)		1.504.425,80 (762.682,94)		7.575.196,66 (6.973.136,13)			0,00		9.350.219,95
- erhaltene Anzahlungen	3.060.069,79 (3.127.029,31)		3.060.069,79 (3.127.029,31)											
- aus Vermietung	164.199,78 (148.201,66)		164.199,78 (148.201,66)											
- aus Lieferungen und Leistungen	238.062,16 (355.360,39)		172.606,94 (256.066,26)		65.455,22 (99.294,13)		65.455,22 (99.294,13)							
- gegenüber verbundenen Unternehmen	161,94 (1.815,12)		161,94 (1.815,12)											
- sonstige Verbindlichkeiten	79.138,22 (82.458,42)		76.353,97 (80.288,26)		2.784,25 (2.170,16)		2.784,25 (2.170,16)							
	<b>57.105.050,40</b> <b>(56.313.817,11)</b>		<b>7.733.468,02</b> <b>(7.040.297,74)</b>		<b>49.371.582,38</b> <b>(49.273.519,37)</b>		<b>10.828.168,64</b> <b>(10.224.337,52)</b>		<b>38.543.413,74</b> <b>(39.049.181,85)</b>			<b>0,00</b>		<b>53.563.418,51</b>

\* GPR = Grundpfandrechte

## **II. Gewinn- und Verlustrechnung**

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

Erstattung aus Schadensersatzansprüchen	80.000,00 Euro
Abschreibungen aus Mietforderungen	81.448,07 Euro
Wertberichtigung aus Forderungen Vermietung	7.728,96 Euro
Erstattungen	48.415,96 Euro
Nicht realisierte Planungskosten	113.958,85 Euro
Beitrag für straßenbauliche Maßnahme	147.469,89 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 Wohnungsverwaltung GmbH (vormals: 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 Verkündigung des Jahressteuergesetzes. Die bisherige Versteuerung im Ausschüttungsfall wird beibehalten.
3. Die Genossenschaft besitzt alle Geschäftsanteile der REWO Wohnungsverwaltung GmbH, Ostwall 27, 41515 Grevenbroich. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 766.937,82 Euro. Das Wirtschaftsjahr 2017 der Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 26.979,90 Euro (2016: 25.299,49 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 31.12.2017 liegen zu diesem Zweck Bürgschaften in einer Gesamthöhe von 192.938,06 Euro vor.
6. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2017 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	<b>Vollzeit- Beschäftigte</b>	<b>Teilzeit- Beschäftigte</b>
kaufmännische Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen	8,25	5,75
technische Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen	3,50	0,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3,00	0,00
	<b>14,75</b>	<b>5,75</b>

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

7. Mitgliederbewegung:

Stand Anfang 2017	2.017 Mitglieder
Zugänge 2017	167 Mitglieder
Abgänge 2017	174 Mitglieder
Stand Ende 2017	2.010 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 249.054,57 Euro erhöht.

Eine Nachschusspflicht besteht gemäß § 19 der Satzung nicht.

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>858.969,52 Euro</b>
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	85.900,00 Euro
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	343.500,00 Euro
Bilanzgewinn	429.569,52 Euro
4 % Dividende auf Geschäftsguthaben von 5.871.666,52 Euro (gemäß Dividendenberechnung)	234.866,66 Euro
Weitere Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	194.702,86 Euro

Grevenbroich, den 25. Mai 2018

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 2017 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 31.12.2017 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 2017 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Grevenbroich, den 25. Mai 2018

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats



Bernd M. Kl. Kummer