

€ 4254

€ 8364

€4

Geschäftsbericht 2013



BAUVEREIN GREVENBROICH eG
Wohnungsunternehmen seit 1925

BAUVEREIN GREVENBROICH eG
Wohnungsunternehmen seit 1925

Ostwall 27
41515 Grevenbroich
Telefon: 02181 6509-0
Telefax: 02181 6509-33
Internet: www.bauverein-gv.de
E-Mail: info@bauverein-gv.de



Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG in Zahlen

Bestand		2013	2012	2011	2010	2009	2008
Häuser	Anzahl	275	273	290	307	311	316
Wohnungen	Anzahl	1.592	1.581	1.549	1.608	1.610	1.618
Gewerbliche Objekte	Anzahl	10	11	13	13	13	14
Garagen/Stellplätze	Anzahl	906	897	842	861	847	836
Bewirtschaftete Fläche	m ²	101.339	100.373	98.556	102.026	101.937	102.303
- Wohnfläche	m ²	99.513	98.471	96.461	99.931	99.765	100.114
- Gewerbefläche	m ²	1.826	1.902	2.095	2.095	2.172	2.189

Mitglieder

Mitglieder	Anzahl	2.152	2.100	2.036	2.061	2.050	2.091
Anteile	Anzahl	6.755	5.581	4.108	3.949	4.139	3.277
Haftsumme	TEuro	1.076	1.050	1.018	1.031	1.025	1.046
Geschäftsguthaben	TEuro	3.445	2.806	2.104	2.120	2.132	1.693

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Umsatzerlöse	TEuro	9.532	9.075	9.148	8.829	8.569	8.077
Sollmieten	TEuro	6.942	6.722	6.613	6.574	6.375	6.037
Instandhaltungskosten	TEuro	1.917	2.215	2.086	1.865	2.083	2.518
Ergebnis vor Steuern	TEuro	809	489	66	673	499	-413
Jahresergebnis	TEuro	585	274	-146	457	290	-695
Bilanzsumme	TEuro	86.433	84.617	80.981	75.193	70.992	67.578
Sachanlagevermögen	TEuro	80.449	77.390	74.460	70.216	66.014	62.942
Investitionen Sachanlagevermögen	TEuro	4.510	4.744	7.226	5.578	4.475	7.509
Eigenkapital langfristig	TEuro	26.769	25.698	24.793	24.935	24.652	23.983

Finanzielle Leistungsindikatoren

Eigenkapitalquote	%	31,0	30,2	30,6	33,2	34,8	35,5
Cash-Flow	TEuro	2.205	1.792	1.369	1.929	1.636	976
durchschnittliche Miete	Euro/m ²	5,49	5,37	5,39	5,17	5,01	4,72
Instandhaltungskosten	Euro/m ²	18,92	22,06	21,17	18,28	20,43	24,61
Leerstandsquote	%	1,32	2,09	1,81	3,42	3,91	3,58

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

Inhalt	Seite
Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG in Zahlen	1
Lagebericht des Vorstands	3
1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen	3
1.1 Grundlagen des Unternehmens	3
1.2 Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	3
1.3 Die Situation auf dem Wohnungsmarkt	8
1.4 Perspektiven für die BAUVEREIN GREVENBROICH eG	9
1.5 Geschäftsverlauf	11
1.6 Geschäftsentwicklung	12
2. Darstellung der Lage	17
2.1 Ertragslage	17
2.2 Finanzlage	18
2.3 Vermögenslage	19
3. Nachtragsbericht	20
4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	20
4.1 Risikomanagement	20
4.2 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	21
4.3 Prognosebericht	22
4.4 Finanzinstrumente	24
5. Mitarbeiter	24
Bilanz zum 31.12.2013	26
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang zum Jahresabschluss 2013	29
A. Allgemeine Angaben	29
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	29
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	33
Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2013	33
Entwicklung des Eigenkapitals	34
Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31.12.2013	36
D. Sonstige Angaben	38
Vorschlag zur Gewinnverwendung	41
Bericht des Aufsichtsrats	42

Lagebericht des Vorstands

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1 Grundlagen des Unternehmens

Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG mit Sitz in Grevenbroich verfügte zum Stichtag 31.12.2013 über einen Bestand von 275 Häusern mit 1.592 eigenen Wohnungen, 10 Gewerbeflächen und 906 Garagen bzw. Stellplätzen. Die Verwaltung von Wohnungen im Fremdeigentum erfolgt ausschließlich über die 100-prozentige Tochtergesellschaft REWO Rhein Erft Wohnungsbau GmbH. Die eigenen Häuser und Wohnungen befinden sich ausschließlich im Stadtgebiet Grevenbroich. Die Zahl der Wohnungen hat sich durch die Fertigstellung des Gebäudes Am Tackelgraben 2, die Umwandlung einer Gewerbefläche in Wohnraum und durch die Zusammenlegung von Wohnungen insgesamt um 11 Wohnungen erhöht. In 2014 werden wir planmäßig weitere 30 Wohnungen in den Ersatzneubauten Zumbuschstraße 3 und 5 fertigstellen. Über die vorgenannten Objekte hinaus werden wir im Jahr 2014 keine weiteren Neubauten beginnen.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Genossenschaftsmitglieder vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Insbesondere die Nachfrage nach seniorenrechten Wohnungen kann zurzeit nicht vollumfänglich befriedigt werden. Unser Geschäftsmodell 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 veranstalten wir neben Mieterfesten jährlich eine Weihnachtsfeier und einen Mitgliederausflug.

1.2 Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Weltwirtschaft

Das im ersten Halbjahr 2013 etwas erhöhte Tempo der weltwirtschaftlichen Expansion dürfte in

der zweiten Jahreshälfte und auch im Jahr 2014 gehalten werden. Die zu beobachtende Verbesserung der Stimmung hat wohl auch fundamentale Ursachen: Manches, was seit der Finanzkrise die wirtschaftliche Aktivität belastet hat, verliert langsam an Bedeutung.

Die Notenbanken aller großen fortgeschrittenen Volkswirtschaften haben angekündigt, im nächsten Jahr auf expansivem Kurs zu bleiben. Schwerer ist es vorherzusagen, wann aus Sicht der Notenbanken die Zeit kommt, eine behutsame Rücknahme des geldpolitischen Expansionsgrades einzuleiten.

EURO-Raum

Im zweiten Quartal 2013 nahm die reale Wirtschaftsleistung im Euroraum erstmals seit anderthalb Jahren wieder zu. Sie stieg um 0,3 Prozent gegenüber der Vorperiode, nachdem sie in den sechs vorangegangenen Quartalen um insgesamt 1,3 Prozent zurückgegangen war.

Die Verbesserung der Konjunktur ist zu einem guten Teil auf die Außenwirtschaft zurückzuführen. Die Ausfuhren nahmen im zweiten Quartal deutlich zu, und trotz anziehender Importnachfrage stiegen auch die Nettoexporte des Euroraums. Allerdings legte auch die Binnen- nachfrage leicht zu, und zwar zum ersten Mal seit zwei Jahren. Der private Konsum und die Bruttoanlageinvestitionen wurden geringfügig ausgeweitet.

Die Stimmungsindikatoren deuten auf eine allmähliche konjunkturelle Erholung im Euroraum hin. Im Dienstleistungsbereich und vor allem unter den Verbrauchern ist die Zuversicht deutlich gestiegen. In der Bauwirtschaft ist es noch zu keinem Stimmungsumschwung gekommen, und die Industrieproduktion stagniert weiterhin. Vor diesem Hintergrund dürfte die Konjunktur- erholung mäßig ausfallen.

Daten Euro-Raum (2013/2014 geschätzt) ¹	2011	2012	2013	2014
Reales Bruttoinlandsprodukt	+ 1,6 %	- 0,7 %	- 0,4 %	+ 0,9 %
Verbraucherpreise	+ 2,7 %	+ 2,5 %	+ 1,4 %	+ 1,6 %
Arbeitslosenquote	10,2 %	11,4 %	12,2 %	12,3 %

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Konjunktur zieht an - Haushaltsüberschüsse sinnvoll nutzen - Herbst 2013

Deutschland

Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2013 insgesamt als stabil erwiesen: Um 0,4 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP noch kräftiger gewachsen (2012 um 0,7 % und 2011 sogar um 3,3 %).

Hier wirkten sich offensichtlich die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern und eine gebremste weltwirtschaftliche Entwicklung belastend aus. Die starke Binnennachfrage konnte dies nur bedingt kompensieren.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 0,9 %, die des Staates um 1,1 %. Dagegen gingen die Investitionen zurück: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 2,2 % weniger in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge als ein Jahr zuvor. Auch die preisbereinigten Bauinvestitionen gingen zurück, aber nur um 0,3 %.

Der sonst so robuste deutsche Außenhandel büßte im Jahresdurchschnitt 2013 angesichts eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds an Dynamik ein: Deutschland exportierte preisbereinigt zwar insgesamt 0,6 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor, gleichzeitig stiegen die Importe aber um 1,3 %. Die Differenz zwischen Exporten und Importen - der Außenbeitrag - bremste dadurch mit einem negativen Beitrag von - 0,3 Prozentpunkten das BIP-Wachstum 2013.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2013 davon aus, dass sich die deutsche Wirtschaft am Beginn eines Aufschwungs befindet. Dies wird damit begründet, dass die Weltwirtschaft wieder etwas stärker expandiert und die Unsicherheit im Zusammenhang mit der Krise im Euroraum deutlich abgenommen hat. Für den Jahresdurchschnitt 2014 erwarten die Institute einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 1,8 %.

	Ist-Daten (preisbereinigt, verkettet) ²			Prognose ³
	2011	2012	2013	2014
Bruttoinlandsprodukt	+ 3,3 %	+ 0,7 %	+ 0,4 %	+ 1,8 %
Private Konsumausgaben	+ 2,3 %	+ 0,8 %	+ 0,9 %	+ 1,4 %
Konsumausgaben des Staates	+ 1,0 %	+ 1,0 %	+ 1,1 %	+ 1,0 %
Ausrüstungsinvestitionen	+ 5,8 %	- 4,0 %	- 2,2 %	+ 7,0 %
Bauinvestitionen	+ 7,8 %	- 1,4 %	- 0,3 %	+ 4,2 %

Arbeitsmarkt

Arbeitslose im Dezember 2013: 2.873.000 (= + 33.000 gegenüber Dezember 2012)
 Arbeitslosenquote im Dezember 2013: 6,7 % (Dezember 2012: 6,7 %)
 Erwerbstätige im November 2013: 42.229.000 (= + 0,6 % gegenüber Vorjahresmonat)

Für 2014 gehen die Prognosen von einer annähernd konstanten Arbeitslosenquote (6,8 %) aus. Von einer weiteren deutlichen Senkung der Arbeitslosenquote gehen die Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrem Herbstgutachten nicht aus.

Kapitalmarkt

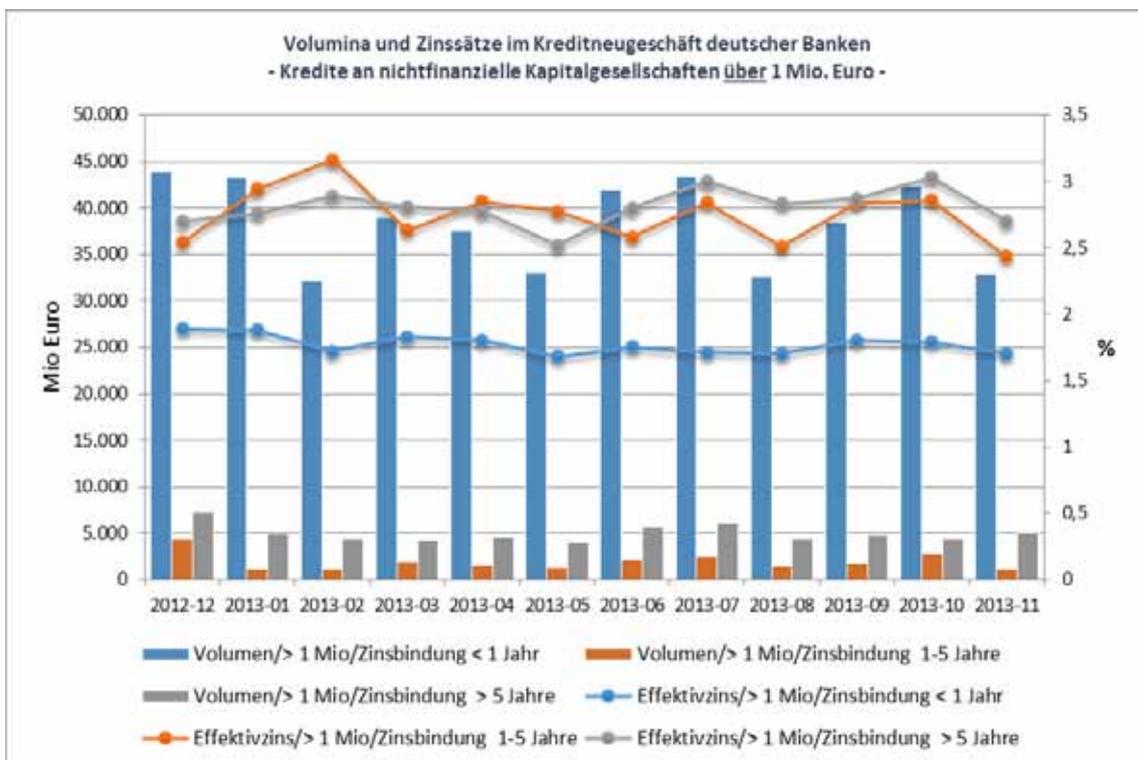
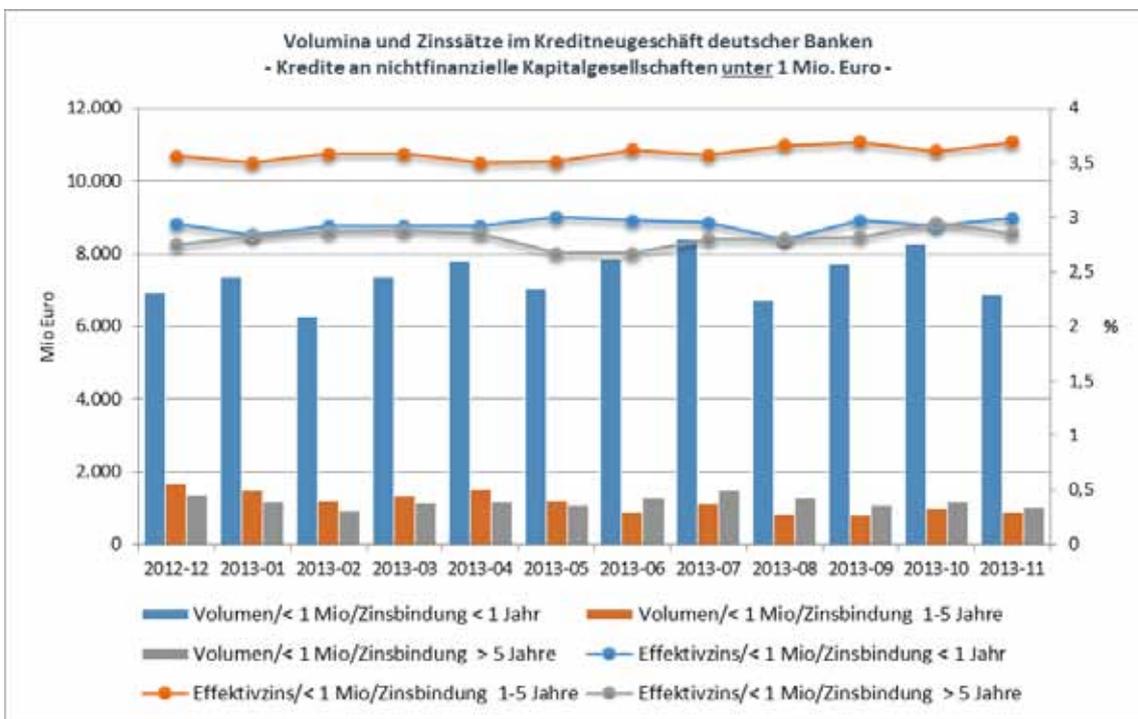
Die Zinsentwicklung zwischen Anfang und Ende 2013 war im mittel- und langfristigen Bereich der Volumina über 1 Mio. Euro durch höhere Schwankungen als im Vorjahr gekennzeichnet. Nach zwischenzeitlich deutlichem Anstieg pendelten sich die Zinssätze wieder annähernd auf das Niveau am Anfang des Betrachtungszeitraums ein. 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		
	2012	2013	+/-	2012	2013	+/-	2012	2013	+/-
Termin	-12	-11	+/-	-12	-11	+/-	-12	-11	+/-
	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.
Volumen									
< 1 Mio. Euro	2,94	2,99	0,05	3,56	3,69	0,13	2,75	2,85	0,10
> 1 Mio. Euro	1,89	1,70	-0,19	2,54	2,43	-0,11	2,70	2,70	0,00

² Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 16/14 v. 15.01.2014

³ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eckdaten der Prognose für die Bundesrepublik Deutschland, Herbst 2013

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



Quelle: http://www.bundesbank.de/statistik/statistik_zeitreihen.php

1.3 Die Situation auf dem Wohnungsmarkt

Immobilienmarkt

Immobilienaktien konnten 2013 zulegen. Der E&G DIMAX stieg bis Jahresende 2013 um rd. 3,1 % gegenüber dem Endstand 2012.⁴

Von Januar bis November 2013 wurde in Deutschland der Bau von 246.763 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 12,9 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2013 genehmigten Wohnungen waren 220.215 Neubauwohnungen. Das waren 12,1 % mehr als im Vorjahreszeitraum.⁵

Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2012 5,04 (+ 1,6 %) Euro/m², in den alten Bundesländern 5,28 (+ 2,0 %) Euro/m² und in den neuen Bundesländern 4,76 (+ 1,5 %) Euro/m².⁶

Die Angebots- und Nachfragesituation (Mietwohnungen) in Grevenbroich, wo unsere Genossenschaft tätig ist, stellte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr sehr unterschiedlich dar. Die Nachfrage nach barrierefreien, seniorenrechten Wohnungen übersteigt deutlich das Angebot.

In Grevenbroich waren die Mieten auch 2013 im Durchschnitt weiter stabil. Mietsteigerungen können nach der Sanierung einer neu zu vermietenden Wohnung jedoch meist erzielt werden. Gegenüber dem Mietspiegel haben die Mieten sich praktisch nicht verändert. Neben der Miete belasten die Nebenkosten das Budget der Mieter erheblich. Die Einführung der Legionellenprüfung für Warmwasseranlagen, die Pflicht zur Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern, zusätzliche Überprüfungen der Aufzüge und die Erhöhung der Grundsteuer führen zukünftig zu weiteren Kostensteigerungen, die das Wohnen erneut teurer werden lassen. Der Bauverein schließt für Gebäude mit Zentralheizungen günstige, langfristige Gasbezugsverträge; damit können jährliche Energiepreissteigerungen vermieden und die Energiekosten stabilisiert werden.

⁴ http://www.privatbank.de/de/eundg_dimax.html - Dimax vs. DAX (Excel-Download)

⁵ www.destatis.de

⁶ GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trend 2013/2014, S. 76

Im Gegensatz zu privaten Wohnungsunternehmen und Vermietern modernisieren die genossenschaftlich organisierten Wohnungsunternehmen ihre Wohnungsbestände kontinuierlich. Die Schwerpunkte der Sanierungen liegen auf energetischer Modernisierung und altersgerechtem, barrierefreiem bzw. barrierearmem Wohnen.

1.4 Perspektiven für die BAUVEREIN GREVENBROICH eG

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

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

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

Das in Zusammenarbeit zwischen der Stadt Grevenbroich und der BAUVEREIN GREVENBROICH eG im Dezember 2010 fortgeschriebene **Kommunale Handlungskonzept „Wohnen“** für das Quartier Am Flutgraben - Schweidweg - Am Tackelgraben - Zumbuschstraße - Graf-Kessel-Straße steht mit der Fertigstellung der Gebäude Zumbuschstraße 3 und 5 im Frühjahr 2014 vor dem vorläufigen Abschluss. In diesen beiden Gebäuden werden insgesamt 21 öffentlich geförderte und 9 freifinanzierte, mit Erdwärme beheizte und barrierefreie Wohnungen errichtet.

Durch die Fertigstellung der vorgenannten Gebäude wird das Angebot des Bauvereins an preiswertem und modernem Wohnraum nochmals deutlich erweitert. Durch diese Bauten wird das Karree Am Flutgraben, Am Tackelgraben, Schweidweg und Zumbuschstraße geschlossen und trägt durch seine architektonisch ansprechende Gestaltung maßgeblich zur Bereicherung des Stadtbilds bei. Dies findet auch beim Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen besondere Beachtung, da entgegen dem

allgemeinen Trend in starkem Maße geförderter innenstadtnaher Wohnraum für einkommensschwache Mieter geschaffen wird.

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

Altersstruktur der Genossenschaftsmitglieder				
Alter in Jahren	0 - 49	50 - 59	60 - 69	70 und älter
Prozentsatz	47	17	14	22

Die Ansprüche an Wohnungen bezüglich Ausstattung und Grundrisse haben sich in den vergangenen Jahrzehnten grundlegend geändert. Nicht nur die altersbedingte Forderung nach barrierefreien und altengerechten Wohnungen, sondern auch die größere Anzahl von Singlehaushalten fordert ein Umdenken in der Konzipierung von Wohnraum. Die Umsetzung erfordert frühzeitig 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.

Die Beheizung der jüngsten Neubauten erfolgt ausschließlich durch Erdwärme mithilfe von Erdsonden und Wärmepumpen; diese haben in den vergangenen Wintern ihre Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit unter Beweis gestellt. Auch bei extremen Außentemperaturen konnte die benötigte Wärme durch die Wärmepumpe zur Verfügung gestellt werden. Dies bestärkt den Vorstand, auch in Zukunft zur Senkung der Heizkosten nach Möglichkeit diese Heizungsart einzusetzen.

Parallel zu den Neubaumaßnahmen werden zum Werterhalt und zur Wertverbesserung der Objekte des Bauvereins Einzelmodernisierungs- und -sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Diese Maßnahmen dienen der Steigerung der Vermietbarkeit. Die Attraktivität des Wohnungsangebots des Bauvereins zeigt sich auch in der monatlichen Leerstandsauswertung, die im Jahresverlauf einen minimalen vermietungsbedingten Leerstand von 0,69 % ausweist.

1.5 Geschäftsverlauf

Der Wohnungsmarkt in Grevenbroich hat eine ausgewogene Nachfrage- und Angebotssituation. Die Mieten wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2013 durchschnittlich 5,49 Euro/m² gegenüber 5,37 Euro/m² im Vorjahr. Bei einer gesamten Leerstandsquote von 1,32 % waren nennenswerte Leerstände nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten.

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

	Plan 2013 TEuro	Ist 2013 TEuro	Ist 2012 TEuro
Umsatzerlöse	9.373	9.532	9.075
Instandhaltungsaufwendungen	2.104	1.917	2.215
Zinsaufwendungen	1.515	1.518	1.489
Jahresüberschuss	72	585	274

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Die überwiegenden Planansätze haben nur geringe Abweichungen ergeben. Die Erhöhung der Umsatzerlöse in Höhe von 159 TEuro und die um 187 TEuro geringeren Aufwendungen für Instandhaltungen trugen zur deutlichen Ergebnisverbesserung bei. Neben den vorgenannten Abweichungen wurde eine in der Prognose nicht berücksichtigte Ausschüttung der REWO Rhein Erft Wohnungsbau GmbH in Höhe von 150 TEuro vereinnahmt. Objektveräußerungen wurden im Geschäftsjahr nicht vorgenommen.

Die Zinsaufwendungen stiegen trotz Neubaufinanzierung wegen der Zinsdegression im Bestand nur geringfügig um 29 TEuro.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand durch Ersatzneubauten verjüngen. Darüber hinaus werden die Instandhaltung und Modernisierung im Bestand planmäßig fortgeführt.

1.6 Geschäftsentwicklung

Bestandsentwicklung

Am 31. Dezember 2013 verfügte die Genossenschaft über

275	Häuser
1.592	Wohnungen, davon freifinanziert 1.147/preisgebunden 445
10	Gewerbeobjekte
906	Garagen/Stellplätze
99.513,13 m ²	Wohn-/Nutzfläche
<u>1.826,15 m²</u>	Gewerbefläche
101.339,28 m²	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 unserer Genossenschaft.

Zur Sicherung der Vermietbarkeit des Bestands wurden im Geschäftsjahr 2013 insgesamt ausgegeben für:

	Euro
a) Aktivierte Modernisierung	645.720,15
Aktivierte Eigenleistungen	<u>25.706,16</u>
	671.426,31
b) Aufwandsbezogene Instandhaltung	
Für den Wohnungsbestand sind 2013 Fremdkosten inkl. eigenem Materialaufwand abzüglich Versicherungserstattungen und eigene Lohnkosten/sächliche Verwaltungskosten (gemäß BAB) von entstanden.	1.584.279,27
	<u>333.153,66</u>
	1.917.432,93
Gesamtinvestitionen Modernisierung und Instandhaltung im Bestand	<u>2.588.859,24</u>

Der Gesamtaufwand 2013 für die aufwandsbezogene Instandhaltung belief sich auf 18,92 Euro (2012: 22,06 Euro) je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche. Unter Einbeziehung der aktivierten Modernisierungskosten erhöht sich dieser Wert auf 25,55 Euro (2012: 27,12 Euro).

Mietentwicklung

Die durchschnittliche Miete der Wohnungen betrug im Abrechnungsjahr 5,49 Euro/m² gegenüber 5,37 Euro/m² im Vorjahr.

Die gesamten Ertragsausfälle verringern sich von 291.099 Euro im Jahr 2012 um 40.549 Euro auf 250.550 Euro im Abrechnungsjahr. Sie resultieren wie in den Vorjahren im Wesentlichen aus Leerständen, die sich durch Vorbereitung und Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen ergeben haben. Leerstände wegen nicht vorhandener Nachfrage lagen bei 0,69 %.

Wesentliche Investitionen/Investitionsvorhaben

Kommunales Handlungskonzept „Wohnen“, Grevenbroich-Stadtmitte

Nach der bereits im Vorjahr vollendeten Fertigstellung der Gebäude Am Flutgraben 51 und 53 sowie Am Tackelgraben 2 wurde unmittelbar nach Abriss des Stollentiefbunkers mit der Erstellung der Ersatzneubauten Zumbuschstraße 3 und 5 begonnen. Diese beiden Bauten mit insgesamt 30 Wohnungen wurden parallel errichtet. 21 Wohnungen werden mit einem Volumen von 1.862.900 Euro öffentlich gefördert, 9 Wohnungen freifinanziert. Wie bereits Am Flutgraben und Am Tackelgraben werden diese Gebäude über Wärmepumpen mit Erdwärme beheizt. Die Gesamtinvestitionen für diese beiden Gebäude ohne Grundstück betragen voraussichtlich ca. 4,8 Mio. Euro. Der Bezug durch die Mieter ist für das Gebäude Zumbuschstraße 3 für Januar 2014 und für die Zumbuschstraße 5 für März 2014 vorgesehen.

Wohnungsmodernisierungen

Zur Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit werden im gesamten Wohnungsbestand sanierungsbedürftige Wohnungen vor einer Neuvermietung saniert bzw. vollmodernisiert. Im Jahre 2013 wurden insgesamt 19 Wohnungen vollmodernisiert. Die Modernisierungsinvestitionen erforderten insgesamt Aufwendungen in Höhe von 731.601,63 Euro.

Zusammenfassung

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

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

Inzwischen erreichen ca. 900 der 1.592 Wohnungen des Bauvereins sowohl energetisch als auch haustechnisch einen Neubaustandard. Die erfreuliche Quote von ca. 57 % unseres Wohnungsbestands steht für das erfolgreiche Umschwenken des Bauvereins seit 2005 von der Einzelmodernisierung von Wohnungen bei Mieterwechseln hin zur Modernisierung kompletter Häuser/Hausgruppen sowie der Errichtung von Ersatzneubauten.

Zusammen mit den übrigen genossenschaftlichen Vorteilen für seine Mieter hat der Bauverein damit seine führende Stellung auf dem Wohnungsmarkt in Grevenbroich nicht nur gehalten, sondern weiter ausgebaut. 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 31.12.2013 verwaltete die REWO:

613 Wohnungen zuzüglich Garagen/Stellplätze

14 gewerbliche Einheiten

1 Tiefgarage mit 68 Stellplätzen

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

In der Gesellschafterversammlung vom 12. Juni 2013 wurde beschlossen, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 192.926,66 Euro, an die Gesellschafterin, die BAUVEREIN GREVENBROICH eG, 150.000,00 Euro auszuschütten.

Die REWO erwirtschaftete im Jahre 2013 einen Gewinn in Höhe von 45.748,22 Euro. Der Bestand der Gesellschaft ist gesichert und aufgrund der mehrjährigen Vorausschau stabilisiert.

Geschäftsergebnis

Im Geschäftsjahr 2013 weist die Genossenschaft einen Jahresüberschuss von 585.030,29 Euro aus gegenüber einem Jahresüberschuss von 273.588,42 Euro in 2012.

Aus dem Jahresüberschuss wurden 58.600,00 Euro in die gesetzliche Rücklage und 416.894,61 Euro in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Somit stehen 109.535,68 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:

		2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Eigenkapitalquote	%	31,0	30,2	30,6	33,2	34,8	35,5	39,7
Eigenkapitalrentabilität	%	2,2	1,2	-0,5	1,9	1,2	-2,6	-0,7
Cash-Flow	TEuro	2.205	1.792	1.369	1.929	1.636	976	886
durchschnittliche Miete	Euro/m ²	5,49	5,37	5,39	5,17	5,01	4,72	4,73
Instandhaltungskosten	Euro/m ²	18,92	22,06	21,17	18,28	20,43	24,61	23,51
Fluktuationsquote	%	11,56	15,18	11,68	11,44	12,67	16,87	14,29
Leerstandsquote	%	1,32	2,09	1,81	3,42	3,91	3,58	4,49

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	2013		2012		Ver- änderung TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestands- veränderungen	9.653	97,4	9.326	97,8	327
Andere aktivierte Eigenleistungen	26	0,3	17	0,2	9
Gesamtleistung	9.679	97,7	9.343	98,0	336
Andere betriebliche Erträge	231	2,3	188	2,0	43
Betriebsleistung	9.910	100,0	9.531	100,0	379
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.509	45,5	4.669	47,1	-160
Personalaufwand	1.227	12,4	1.268	12,8	-41
Abschreibungen	1.457	14,7	1.456	14,7	1
Andere betriebliche Aufwendungen	431	4,3	496	5,0	-65
Zinsaufwand	1.426	14,4	1.395	14,1	31
Gewinnunabhängige Steuern	225	2,3	210	2,1	15
Aufwendungen für Betriebsleistungen	9.275	93,6	9.494	95,8	-219
Betriebsergebnis	635	6,4	37	4,2	598
Beteiligungs- und Finanzergebnis	69		-77		146
Neutrales Ergebnis	-119		318		-437
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	585		278		307
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0		-4		4
Jahresüberschuss	585		274		311

2.2 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements werden vorrangig sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht erfüllt. 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 kurzfristige Überziehungen.

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

Finanzlage	31.12.2013 TEuro	31.12.2012 TEuro	Veränderung TEuro
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	81.233	78.180	3.053
Finanzierungsmittel	82.039	80.728	1.311
Überdeckung/Unterdeckung	806	2.548	-1.742
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	2.166	3.558	-1.392
Sonstige Vermögenswerte	3.034	2.879	155
	5.200	6.437	-1.237
Verpflichtungen	4.394	3.889	505
Stichtagsliquidität	806	2.548	-1.742

2.3 Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unserer Genossenschaft aus:

Vermögensstruktur	2013		2012		Veränderung TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Langfristige Vermögenswerte					
Immaterielle Vermögensgegenstände	17	0,0	22	0,0	-5
Sachanlagen	80.449	93,1	77.391	91,5	3.058
Finanzanlagen	767	0,9	767	0,9	0
	81.233	94,0	78.180	92,4	3.053
Kurzfristige Vermögenswerte					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	2.759	3,2	2.637	3,1	122
Flüssige Mittel	2.166	2,5	3.558	4,2	-1.392
Übrige Aktiva	275	0,3	242	0,3	33
	5.200	6,0	6.437	7,6	-1.237
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	86.433	100,0	84.617	100,0	1.816

Kapitalstruktur	2013		2012		Veränderung TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	3.336	3,9	2.741	3,2	595
Ergebnisrücklagen	23.433	27,1	22.957	27,0	476
	26.769	31,0	25.698	30,2	1.071
Fremdkapital					
Langfristig					
Pensionsrückstellungen	1.610	1,9	1.447	1,7	163
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.986	54,4	46.775	55,3	211
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.576	7,6	6.754	8,0	-178
Sonstige Verbindlichkeiten (WoBau-Prämie/Pensionssicherungsverein)	98	0,1	54	0,1	44
	55.270	64,0	55.030	65,1	240
Kurzfristig					
Gekündigtes Geschäftsguthaben	109	0,1	65	0,1	44
Bilanzgewinn	109	0,1	81	0,1	28
Rückstellungen	69	0,1	79	0,1	-10
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	313	0,3	320	0,4	-7
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5	0,0	55	0,1	-50
Übrige Verbindlichkeiten	3.789	4,4	3.289	3,9	500
	4.394	5,0	3.889	4,7	505
Gesamtkapital/Bilanzsumme	86.433	100,0	84.617	100,0	1.816

Das Anlagevermögen der Genossenschaft beträgt 93 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Bedingt durch die hohen Investitionen in Bauten sind die langfristigen Vermögenswerte um rd. 3,0 Mio. Euro gestiegen. Die Eigenkapitalquote erhöht sich von bisher 30,2 % auf 31,0 %.

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

3. Nachtragsbericht

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

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

4.1 Risikomanagement

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

4.2 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die demografische Entwicklung verläuft in den einzelnen Regionen Deutschlands sehr unterschiedlich. Das Kommunalprofil vom 28. März 2014, erstellt durch die IT.NRW, weist für Grevenbroich im Vergleich zu anderen großen Mittelstädten eine recht positive Prognose aus. Bis zum Jahre 2030 reduziert sich die Bevölkerung nur geringfügig, der Anteil der Bewohner im Alter von 25 - 45 Jahren reduziert sich im vorgenannten Zeitraum deutlich, wogegen der Anteil der 65-jährigen und älteren Mitbürger in gleichem Maße steigt. Der deutliche Unterschied im Mietniveau der naheliegenden Großstädte Köln und Düsseldorf zum nahen Umfeld begünstigt Städte wie Grevenbroich, da die Verkehrsanbindung zu diesen beiden Städten günstig ist.

Mit dem demografischen Wandel ändern sich die Anforderungen an den Wohnungsmarkt nachhaltig. Kriterien wie Barrierefreiheit, sicheres Wohnumfeld und Nahversorgung rücken in den Vordergrund. Mit der grundlegenden Neuausrichtung des Bauvereins im Jahre 2005 wurde der sich abzeichnenden Entwicklung Rechnung getragen. Die Fertigstellung der ehemaligen Matthäus-Kirche, jetzt „Matthäushof“, und der Neubau weiterer optimierter und barrierefreier Häuser mit Wohnungen für ältere Menschen ging konsequent in diese Richtung. Zur Intensivierung von Alten- und Seniorenbetreuungen ist mit einem Träger der freien Wohlfahrtspflege ein Kooperationsvertrag abgeschlossen worden. Nicht nur die Bewohner des „Matthäushofs“ haben damit die Möglichkeit, auf den individuellen Bedarf abgestellte Hilfeleistungen in Anspruch zu nehmen. Darüber hinaus stehen Mitarbeiterinnen dieses Trägers unserer Genossenschaft generell sowie den Mietern der Genossenschaft beratend und helfend zur Verfügung.

Die demografische Entwicklung mit der zunehmend älteren Bevölkerung erfordert neue Wohnformen. Es ist jedoch festzustellen, dass auch Familien die Annehmlichkeiten moderner Wohnungen zu schätzen wissen und ebenso Gebäude mit Aufzug bevorzugen. Die Beheizung der Wohnungen mit Erdwärme/Warmwasserbereitung durch Solar hat in den Objekten in der Arndtstraße, Am Flutgraben und Am Tackelgraben über mehrere Winter ihre Bewährungsprobe überstanden. Durch den Mix der Wohnungen in allen Neubauten, von 1-Zimmer- bis 4-Zimmer-Wohnungen, sind diese alle als Mehrgenerationenhäuser ausgelegt. Die großzügigen Grundstücke mit gepflegten Grünflächen unterstreichen das Wohnungsangebot positiv.

Durch den Mix in den vorgenannten Neubauten von öffentlich gefördertem und freifinanziertem Wohnraum wird auch einkommensschwachen Mitgliedern mietgünstiger und zeitgemäßer Wohnraum in Innenstadtnähe für die Zukunft gesichert.

Aufgrund des weiter angespannten Arbeitsmarktes und der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation muss weiterhin mit hohen Erlösschmälerungen und Forderungsausfällen infolge fehlender Zahlungsfähigkeit oder sinkender Zahlungsmoral gerechnet werden. Es werden Informationen 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 auf der Basis der im Jahre 2006 gefertigten Portfolioanalyse vorgenommene Modernisierung des Wohnungsbestands und die in diesem Zusammenhang erstellten Ersatzneubauten mit guter Anbindung zum Bahnhof und zur Innenstadt steigern die Attraktivität des Bauvereins als Wohnungsanbieter erheblich.

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

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

4.3 Prognosebericht

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

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

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

Diese Vorgehensweise ist in der Umsetzung der beiden in Zusammenarbeit mit der Stadt Grevenbroich für die Wohnquartiere in Grevenbroich-Elsen und für das Quartier in der Stadtmitte „Am Flutgraben“ erstellten **Kommunalen Handlungskonzepte „Wohnen“** deutlich erkennbar.

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

Das Investitionsvolumen für Neubauten und aktivierte Modernisierung wurde mit 4,5 Mio. Euro fortgeführt.

Nicht nur der gute technische Zustand und die Lage unseres Wohnungsbestands, sondern auch der bekannt kundenfreundliche Service unserer Genossenschaft, der einer ständigen Verbesserung unterliegt, sichert für die Zukunft eine rege Nachfrage nach unseren Wohnungen. Im Rahmen der Entwicklung des Mietspiegels für Grevenbroich bestehen daher Chancen, moderate Mietanpassungen vorzunehmen.

Die Prognose für das Geschäftsjahr 2014 erfolgte auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen und geplanter Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Wir haben die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2014 vorsichtig geplant.

Bei dem prognostizierten Jahresüberschuss in Höhe von 406 TEuro wurden Umsatzerlöse in Höhe von 9.979 TEuro, 1.889 TEuro Instandhaltungs- und 1.558 TEuro Zinsaufwendungen eingeplant.

Neben der Fertigstellung der im Bau befindlichen Ersatzneubauten sind im geplanten Geschäftsjahr keine Neubauten und Objektveräußerungen geplant.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir inzwischen über einen verhältnismäßig hohen Anteil an modernen, barrierefreien Wohnungen verfügen. Darüber hinaus werden die Instandhaltung und Modernisierung im Bestand auf

hohem Niveau planmäßig fortgeführt. Um die finanzielle Basis für zukünftige Investitionen zu verbessern, werden die Jahresüberschüsse der Rücklage zugeführt, und die Neubautätigkeit wird voraussichtlich erst ab dem Wirtschaftsjahr 2016 wieder aufgenommen.

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

4.4 Finanzinstrumente

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen 2 und 30 Jahren. Wegen im Zeitablauf verteilter Zinsbindungsfristen sowie aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken im überschaubaren Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Zur Minimierung von Zinsrisiken werden aufgrund der momentan günstigen Zinssituation Forward-Darlehen in Anspruch genommen. Für ein Kreditvolumen in Höhe von ca. 5,7 Mio. Euro konnten mit der Barmenia Versicherung für auslaufende Darlehen der nächsten Jahre sehr günstige Konditionen für die gesamte Restlaufzeit der Darlehen gesichert und damit für diese Darlehen Zinsrisiken ausgeschlossen werden.

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

5. Mitarbeiter

Zum Ende des Berichtsjahres beschäftigte die BAUVEREIN GREVENBROICH eG 26 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2012: 27), davon 4 Teilzeitkräfte (2012: 4) und 7 geringfügig Beschäftigte (2012: 8).

Eine Mitarbeiterin befindet sich seit 01.08.2011 in der Ausbildung zur Immobilienkauffrau.

Zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Unternehmens verfügt der Bauverein den Aufgaben entsprechend über ausgebildetes Fachpersonal. Den sich ständig verändernden Herausforderungen begegnet der Bauverein mit gezielten Schulungsmaßnahmen und passt 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 31.12.2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro		Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		16.978,00	22.101,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	72.130.198,82		72.693.956,82
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.819.074,05		3.900.945,05
Grundstücke ohne Bauten	42.597,44		42.597,44
Technische Anlagen und Maschinen	228,00		424,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	94.496,00		117.006,20
Anlagen im Bau	4.228.233,74		554.529,42
Bauvorbereitungskosten	134.632,44		78.682,51
Geleistete Anzahlungen	0,00	80.449.460,49	2.310,00
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	766.937,82		766.937,82
Andere Finanzanlagen	70,00	767.007,82	70,00
Anlagevermögen insgesamt		81.233.446,31	78.179.560,26
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.734.172,33		2.614.325,84
Andere Vorräte	25.071,52	2.759.243,85	22.861,39
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	131.968,49		121.704,70
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	17.780,39		25.505,64
Sonstige Vermögensgegenstände	125.361,68	275.110,56	94.929,00
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten ¹⁾		2.165.849,39	3.558.087,06
Bilanzsumme		86.433.650,11	84.616.973,89

Treuhandvermögen:

¹⁾ Treuhandkonto für erhaltene Kautionen:

520.586,17 Euro (Vorjahr: 486.953,80 Euro)

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro		Euro
A. Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	77.677,34		63.113,60
- der verbleibenden Mitglieder	3.336.230,13		2.741.392,10
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	31.000,00	3.444.907,47	1.655,89
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 33.403,21 Euro (Vorjahr 32.113,90 Euro)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 58.600,00 Euro (Vorjahr 27.400,00 Euro)	2.969.027,65		2.910.427,65
Bauerneuerungsrücklage	2.987.383,95		2.570.489,34
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 416.894,61 Euro (Vorjahr 165.209,34 Euro)			
Andere Ergebnisrücklagen	17.476.474,08	23.432.885,68	17.476.474,08
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	585.030,29		273.588,42
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	-475.494,61	109.535,68	-192.609,34
Eigenkapital insgesamt:		26.987.328,83	25.844.531,74
B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.610.229,00		1.447.157,00
Sonstige Rückstellungen	68.878,48	1.679.107,48	79.267,55
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.298.856,34		47.094.658,23
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.580.832,32		6.809.169,75
Erhaltene Anzahlungen	2.867.392,43		2.726.222,18
Verbindlichkeiten aus Vermietung ¹⁾	149.169,36		117.698,08
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	791.654,05		433.564,87
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.358,22		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	61.951,08	57.767.213,80	64.704,49
davon aus Steuern:			
30.572,86 Euro (Vorjahr 19.619,59 Euro)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
0,00 Euro (Vorjahr 1.595,74 Euro)			
Bilanzsumme		86.433.650,11	84.616.973,89

Treuhandverbindlichkeiten:

¹⁾ Treuhandkonto für erhaltene Kautionen: 520.586,17 Euro (Vorjahr: 486.953,80 Euro)

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01. - 31.12.2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro		Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.357.567,36		8.882.836,38
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>174.779,82</u>	9.532.347,18	191.795,10
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		119.846,49	251.911,60
Andere aktivierte Eigenleistungen		25.706,16	16.956,31
Sonstige betriebliche Erträge		269.273,65	844.923,32
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>4.509.782,04</u>	4.669.433,76
Rohergebnis		5.437.391,44	5.518.988,95
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	911.725,02		993.623,77
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>315.326,32</u>	1.227.051,34	274.546,50
davon für Altersversorgung: 84.601,70 Euro (Vorjahr 82.710,28 Euro)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.456.538,38	1.455.922,67
Sonstige betriebliche Aufwendungen		560.866,16	806.571,47
Erträge aus Beteiligungen	150.001,68		2,29
davon aus verbundenen Unternehmen: 150.000,00 Euro (Vorjahr 0,00 Euro)			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>11.108,57</u>	161.110,25	17.302,81
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: 0,00 Euro (Vorjahr 115,00 Euro)			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.517.652,96	1.489.276,23
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 89.442,00 Euro (Vorjahr 89.267,00 Euro)			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		836.392,85	516.353,41
Außerordentliche Aufwendungen		<u>27.087,00</u>	27.087,00
Außerordentliches Ergebnis		-27.087,00	-27.087,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		20,06	4.136,01
Sonstige Steuern		<u>224.255,50</u>	211.541,98
Jahresüberschuss		585.030,29	273.588,42
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		475.494,61	192.609,34
Bilanzgewinn		109.535,68	80.979,08

Anhang zum Jahresabschluss 2013

A. Allgemeine Angaben

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

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

Die Vorjahreszahlen sind bis auf die flüssigen Mittel und die Verbindlichkeiten aus Vermietung 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 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.

Finanzanlagen

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

- a) Anteile an verbundenen Unternehmen:
REWO Rhein Erft Wohnungsbau GmbH
Ostwall 27
41515 Grevenbroich

Stammkapital:

Euro

766.937,82
(~ DM 1.500.000,00)

Die Genossenschaft besitzt alle Geschäftsanteile.

- b) Andere Finanzanlagen:
Münchener Hypotheken Bank

70,00

Unfertige Leistungen

Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten - ohne Ausfallrisikozuschlag und ohne auf zeitweilige Leerstände entfallende Teilbeträge - ausgewiesen.

Vorräte

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

Forderungen

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

Flüssige Mittel

Im Geschäftsjahr wurden die Kautionen in Höhe von 520.586,17 Euro aus den Bilanzposten „Flüssige Mittel“ und „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ herausgenommen und werden nun unter dem Bilanzstrich gezeigt (Treuhandvermögen/Treuhandverbindlichkeiten).

Rückstellungen

Rückstellungen wurden zum 31.12.2013 gemäß § 249 Abs. 1 HGB für Pensionen und andere ungewisse Verbindlichkeiten gebildet.

Die Pensionsrückstellungen wurden nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 4,88 %, bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde gelegt.

Die bereits bekannte Tarifierhöhung zum 01.01.2014 von 2,4 % wurde berücksichtigt. Für die Folgejahre wurde ein Gehaltstrend von 2 % berücksichtigt. Die Rentenanpassungen nach § 16 Abs. 1 BetrAVG wurden mit einem Trend von 1,5 % eingearbeitet.

Aus der erstmaligen Anwendung der Bewertungsvorschrift des BilMoG ergibt sich eine außerordentliche Zuführung in Höhe von 406.302 Euro. In 2013 wurden entsprechend Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB 27.087 Euro zugeführt. Am 31.12.2013 betragen die nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen 297.954 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. In der Position Verbindlichkeiten aus Vermietung sind Kautionen der Mieter von 520.586,17 Euro nicht enthalten.

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz zum 31.12.2013

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2013

	Anschaffungs- u. Herstellungs- kosten Euro	Zugänge des Geschäfts- jahres Euro	Abgänge des Geschäfts- jahres Euro	Um- buchungen (+ / -) Euro	Ab- schreibung (kumuliert) Euro	Buchwert zum 31.12.2013 Euro	Abschrei- bungen des Gesch.-Jahres Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	300.374,89				283.396,89	16.978,00	5.123,00
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen							
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	95.929.205,84	765.940,19		4.109,33	24.569.056,54	72.130.198,82	1.333.807,52
2. Grundstücke mit Geschäfts- und ande- ren Bauten	4.830.687,90				1.011.613,85	3.819.074,05	81.871,00
3. Grundstücke ohne Bauten	42.597,44					42.597,44	
4. Technische Anlagen und Maschinen	57.494,94		55.147,34		2.119,60	228,00	196,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	594.656,46	13.030,66	4.980,94		508.210,18	94.496,00	35.540,86
6. Anlagen im Bau	554.529,42	3.673.704,32				4.228.233,74	
7. Bauvorbereitungskosten	78.682,51	57.749,26		-1.799,33		134.632,44	
8. Geleistete Anzahlungen	2.310,00			-2.310,00			
Summe II.	102.090.164,51	4.510.424,43	60.128,28	0,00	26.091.000,17	80.449.460,49	1.451.415,38
III. Finanzanlagen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	766.937,82					766.937,82	
2. Andere Finanzanlagen	70,00					70,00	
Summe III.	767.007,82	0,00	0,00	0,00	0,00	767.007,82	0,00
Summe Anlagevermögen	103.157.547,22	4.510.424,43	60.128,28	0,00	26.374.397,06	81.233.446,31	1.456.538,38

Die Position **Unfertige Leistungen** beinhaltet mit 2.734.172,33 Euro (2012: 2.614.325,84 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	
	2013	2012	2013	2012
	Euro	Euro	Euro	Euro
Forderungen aus Vermietung	131.968,49	121.704,70	11.361,43	13.581,84

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

Entwicklung des Eigenkapitals

Eigenkapital	01.01.2013	Saldo Ein-/Auszahlungen	Jahresüberschuss/ Gewinnausschüttung	Einstellungen in die Rücklagen/ Bilanzgewinn	31.12.2013
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Geschäftsguthaben					
ausgeschiedene Mitglieder	63.113,60	14.563,74			77.677,34
verbleibende Mitglieder	2.741.392,10	594.838,03			3.336.230,13
gekündigte Geschäftsanteile	1.655,89	29.344,11			31.000,00
Rücklagen					
Gesetzliche Rücklage	2.910.427,65			58.600,00	2.969.027,65
Bauerneuerungsrücklage	2.570.489,34			416.894,61	2.987.383,95
Andere Ergebnissrücklagen	17.476.474,08				17.476.474,08
Bilanzgewinn	80.979,08		-80.979,08	109.535,68	109.535,68
	25.844.531,74	638.745,88	-80.979,08	585.030,29	26.987.328,83

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

	2013	2012
	Euro	Euro
Kosten des Jahresabschlusses	25.000,00	25.000,00
Urlaubsrückstellungen	16.990,48	22.687,99

Für Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in Höhe von 1.610.229,00 Euro gebildet.

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

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31.12.2013 sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:
(Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Bürg- schaft gesichert	GPR * gesichert
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
- gegenüber Kredit- instituten	47.298.856,34 (47.094.658,23)	1.785.404,05 (2.383.567,21)	11.169.312,82 (8.588.182,16)	34.344.139,47 (36.122.908,86)	0,00	46.986.181,66
- gegenüber anderen Kreditgebern	6.580.832,32 (6.809.169,75)	181.579,12 (249.548,02)	2.035.802,36 (2.085.427,88)	4.363.450,84 (4.474.193,85)	0,00	6.576.340,11
- erhaltene Anzahlungen	2.867.392,43 (2.726.222,18)	2.867.392,43 (2.726.222,18)				
- aus Vermietung	149.169,36 (117.698,08)	149.169,36 (117.698,08)				
- aus Lieferungen und Leistungen	791.654,05 (433.564,87)	705.598,70 (390.011,36)	86.055,35 (43.553,51)			
- gegenüber verbunde- nen Unternehmen	17.358,22 (0,00)	17.358,22 (0,00)				
- sonstige Verbindlich- keiten	61.951,08 (64.704,49)	50.175,69 (53.225,77)	11.775,39 (11.478,72)			
	57.767.213,80 (57.246.017,60)	5.756.677,57 (5.920.272,62)	13.302.945,92 (10.728.642,27)	38.707.590,31 (40.597.102,71)	0,00	53.562.521,77

* GPR = Grundpfandrechte

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

Erträge aus Beteiligungen beinhalten eine Ausschüttung der REWO GmbH an die Gesellschafterin, die BAUVEREIN GREVENBROICH eG, in Höhe von 150.000,00 Euro.

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen belaufen sich auf 3.445,03 Euro.

Die Erträge aus der Weiterbelastung an Mieter betragen 37.455,34 Euro.

Die Versicherungsentschädigungen belaufen sich auf 153.988,92 Euro.

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

Abbruchkosten für Neubaumaßnahmen	110.605,82 Euro
Abschreibungen aus Mietforderungen	26.605,01 Euro
Wertberichtigung aus Forderungen Vermietung	33.700,16 Euro

D. Sonstige Angaben

1. Die Genossenschaft 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 Verkündigung des Jahressteuergesetzes. Die bisherige Versteuerung im Ausschüttungsfall wird beibehalten.
3. Die Genossenschaft hat in den Jahren 1999 bis 2003 ein Heizungserneuerungsprogramm durchgeführt. Gas-Etagenheizgeräte wurden für einen Zeitraum von 13,5 Jahren von der Firma Deutsche Leasing AG, Bad Homburg v. d. H., als Rechtsnachfolger der WEA-Mietdienst GmbH, Bad Homburg v. d. H., und der GWG Grevenbroich GmbH, Grevenbroich, geleast. Die Restverpflichtung aus den Leasingverträgen beträgt zum Bilanzstichtag 64 Tsd. Euro.
4. Die Genossenschaft hat verschiedene Gegenstände des beweglichen Anlagevermögens geleast. Es besteht aus diesen Leasingverträgen zum Bilanzstichtag eine Restverpflichtung in Höhe von 1.686 Euro.
5. Die Genossenschaft besitzt alle Geschäftsanteile der REWO Rhein Erft Wohnungsbau GmbH, Ostwall 27, 41515 Grevenbroich. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 766.937,82 Euro. Das Wirtschaftsjahr 2013 der Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 45.748,22 Euro (2012: Jahresüberschuss 24.803,19 Euro) aus.
6. Für einen Teil der Kautionsverpflichtungen von Mietern wurden zur Erfüllung Bürgschaften akzeptiert. Per 31.12.2013 liegen zu diesem Zweck Bürgschaften in einer Gesamthöhe von 193.126,05 Euro vor.

7. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2013 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

Davon wird 1 Auszubildende seit dem 01.08.2011 beschäftigt.

Darüber hinaus waren durchschnittlich 6,5 geringfügig Beschäftigte im Sinne des Steuer- und Sozialrechts für das Unternehmen tätig.

8. Mitgliederbewegung:

Stand Anfang 2013	2.100 Mitglieder
Zugänge 2013	180 Mitglieder
Abgänge 2013	128 Mitglieder
Stand Ende 2013	2.152 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um **594.838,03 Euro.**

Die Haftsummen erhöhen sich im Geschäftsjahr um **26.000,00 Euro.**

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf **1.076.000,00 Euro.**

9. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:

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

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

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

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

Bernd Kummer (Vorsitzender)	- Geschäftsführer -	
Norbert Gand	- Rechtsanwalt -	
Udo Gauls	- Kaufmann -	
Ursula Kwasny	- Bürgermeisterin -	
Johannes Pick	- Geschäftsführer -	
Clemens Schelhaas	- Beamter i. R. -	
Herbert Schikora	- Geschäftsführer i. R. -	bis 26.06.2013
Ulrike Wagner	- Sachbearbeiterin -	
Dorothea Zimmermann	- Angestellte -	

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Jahresüberschuss	585.030,29 Euro
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	58.600,00 Euro
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	416.894,61 Euro
4 % Dividende auf Geschäftsguthaben von 2.738.392,10 Euro (gemäß Dividendenberechnung)	109.535,68 Euro

Grevenbroich, den 15. Mai 2014

Der Vorstand



Hubert Zimmermann



Michael Nowack

Bericht des Aufsichtsrats

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

Im Geschäftsjahr 2013 fanden 4 Aufsichtsratssitzungen statt.

In den Sitzungen des Aufsichtsrats haben wir uns intensiv mit allen für die Genossenschaft wichtigen Fragen zur Geschäftspolitik befasst. Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde darüber hinaus regelmäßig über alle wichtigen Geschäftsvorfälle in Kenntnis gesetzt.

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

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 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 2013 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Grevenbroich, den 15. Mai 2014

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats



Bernd M. Kl. Kummer