

Geschäftsbericht 2015



BAUVEREIN GREVENBROICH eG
Wohnungsunternehmen seit 1925



Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG in Zahlen

Bestand		2015	2014	2013	2012	2011	2010
Objekte	Anzahl	279	279	277	275	292	309
Wohnungen	Anzahl	1.614	1.621	1.592	1.581	1.549	1.608
Gewerbliche Objekte	Anzahl	10	10	10	11	13	13
Garagen/Stellplätze	Anzahl	949	949	906	897	842	861
Bewirtschaftete Fläche	m ²	103.294	103.302	101.339	100.373	98.556	102.026
- Wohnfläche	m ²	101.468	101.476	99.513	98.471	96.461	99.931
- Gewerbefläche	m ²	1.826	1.826	1.826	1.902	2.095	2.095

Mitglieder

Mitglieder	Anzahl	2.085	2.181	2.152	2.100	2.036	2.061
Anteile	Anzahl	5.728	5.622	6.755	5.581	4.108	3.949
Haftsumme	TEuro	2.085	2.181	1.076	1.050	1.018	1.031
Geschäftsguthaben*	TEuro	5.691	4.850	3.445	2.806	2.104	2.120

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Umsatzerlöse	TEuro	10.247	10.025	9.532	9.075	9.148	8.829
Sollmieten	TEuro	7.377	7.243	6.942	6.722	6.613	6.574
Instandhaltungskosten	TEuro	2.205	2.112	1.917	2.215	2.086	1.865
Ergebnis vor Steuern	TEuro	875	494	809	489	66	673
Jahresergebnis	TEuro	635	257	585	274	-146	457
Bilanzsumme	TEuro	89.112	90.250	86.434	84.617	80.981	75.193
Sachanlagevermögen	TEuro	80.851	80.294	80.450	77.390	74.460	70.216
Investitionen Sachanlagevermögen	TEuro	2.137	1.366	4.510	4.744	7.226	5.578
Eigenkapital langfristig	TEuro	29.486	28.341	26.769	25.698	24.793	24.935

Finanzielle Leistungsindikatoren

Eigenkapitalquote	%	33,1	31,4	31,0	30,2	30,6	33,2
Cash-Flow	TEuro	2.378	1.984	2.205	1.792	1.369	1.929
durchschnittliche Miete	Euro/m ²	5,75	5,64	5,49	5,37	5,39	5,17
Instandhaltungskosten	Euro/m ²	21,35	20,45	18,92	22,06	21,17	18,28
Leerstandsquote	%	0,87	1,54	1,32	2,09	1,81	3,42

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

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	4
1.3 Die Situation auf dem Wohnungsmarkt	9
1.4 Perspektiven für die BAUVEREIN GREVENBROICH eG	10
1.5 Geschäftsverlauf	12
1.6 Geschäftsentwicklung	13
2. Darstellung der Lage	18
2.1 Ertragslage	18
2.2 Finanzlage	19
2.3 Vermögenslage	20
3. Nachtragsbericht	21
4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	21
4.1 Risikomanagement	21
4.2 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	22
4.3 Prognosebericht	24
4.4 Finanzinstrumente	25
5. Mitarbeiter	26
Bilanz zum 31.12.2015	27
Gewinn- und Verlustrechnung	29
Anhang zum Jahresabschluss 2015	30
A. Allgemeine Angaben	30
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	30
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	35
Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2015	35
Entwicklung des Eigenkapitals	36
Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31.12.2015	38
D. Sonstige Angaben	40
Vorschlag zur Gewinnverwendung	43
Bericht des Aufsichtsrats	44

Lagebericht des Vorstands

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1 Grundlagen des Unternehmens

Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG mit Sitz in Grevenbroich verfügte zum Stichtag 31.12.2015 über einen Bestand von 279 Objekten mit 1.614 eigenen Wohnungen, 10 Gewerbeflächen und 949 Garagen bzw. Stellplätzen. Die Verwaltung von Wohnungen im Fremdeigentum erfolgt ausschließlich über die 100-prozentige Tochtergesellschaft REWO Rhein Erft Wohnungsbau GmbH. Die eigenen Häuser und Wohnungen befinden sich ausschließlich im Stadtgebiet Grevenbroich. Die Zahl der Wohnungen hat sich durch die Zusammenlegung von 14 Wohnungen insgesamt um 7 Wohnungen vermindert. In 2016 wird der Bauverein planmäßig einen Neubau mit 10 bis 12 Wohnungen beginnen; die Fertigstellung erfolgt im Jahr 2017. Der Handlungsschwerpunkt liegt zurzeit in der Sanierung und Modernisierung von Wohnungen.

Die Bauverein-Wohnungen werden ausschließlich an Genossenschaftsmitglieder vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Insbesondere die Nachfrage nach seniorenrechtlichen Wohnungen kann zurzeit nicht vollumfänglich befriedigt werden. Dies gilt in gleichem Maße für Wohnungen, die aufgrund der Größe und Miethöhe den Vorschriften der Sozialträger entsprechen. Das Geschäftsmodell des Bauvereins ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf langjährige dauerhafte Nutzung durch zufriedene Genossenschaftsmitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen. Zur Förderung von guten Nachbarschaften veranstaltet der Bauverein neben Mieterfesten jährlich eine Weihnachtsfeier und einen Mitglieder Ausflug.

1.2 Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Weltwirtschaft ¹

- Im Herbst 2015 expandiert die Weltproduktion weiterhin in mäßigem Tempo. Zwar setzt sich in den USA und in Großbritannien der Aufschwung fort, aber im Euroraum hat die Erholung anders als noch im Frühjahr erwartet nicht Tritt gefasst. Dagegen hat sich in einer Reihe von Schwellenländern die Wirtschaftslage im Jahr 2015 nochmals verschlechtert. Insbesondere häufen sich Anzeichen für eine Verschärfung der Probleme in China: Der Strukturwandel in dem Land belastet wichtige Wirtschaftsbereiche wie die Bauwirtschaft, die Industrie und den Außenhandel. Die schwache chinesische Importnachfrage lässt den Welthandel sinken. Die russische Wirtschaft hat zudem mit den Folgen der Wirtschaftssanktionen zu kämpfen, Brasilien mit innenpolitischen Problemen. Beide Volkswirtschaften befinden sich in einer tiefen Rezession.
- In den großen fortgeschrittenen Volkswirtschaften ist die Geldpolitik nach wie vor sehr expansiv ausgerichtet. Sie kombiniert historisch niedrige Leitzinsen mit verschiedenen unkonventionellen Maßnahmen. Dazu zählen die massive Ausweitung der Zentralbankgeldmengen durch großangelegte Wertpapierankaufprogramme, gezielte Eingriffe in einzelne Segmente des Finanzmarktes zur Reduktion von Risikoprämien, sowie eine Kommunikationspolitik, die die Bereitschaft signalisiert, die Zinsen für längere Zeit niedrig zu halten. Allerdings hat sich der geldpolitische Expansionsgrad in diesem Jahr sehr unterschiedlich entwickelt. So weitet die US-Notenbank das gehaltene Volumen von Wertpapieren seit Dezember 2014 nicht mehr aus, und Leitzinsanhebungen wurden in Aussicht gestellt. Hingegen haben die Europäische Zentralbank und die Bank von Japan angesichts der deutlich moderateren Konjunktur und eines zu geringen Preisauftriebs ihre Wertpapierankaufprogramme in diesem Jahr massiv ausgeweitet.

EURO-Raum ²

- Die Erholung im Euroraum festigt sich. Im Umfeld gesunkener Energiekosten, niedriger Zinsen und eines schwachen Euro hat die Produktion im Euroraum in der ersten Jahreshälfte 2015 recht deutlich expandiert. Nach 0,5 % im ersten Quartal betrug die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts im zweiten Quartal 0,4 %. Auch in den einzelnen Ländern stellt sich das konjunkturelle Bild überwiegend positiv dar. Mit Ausnahme von Frankreich,

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Konjunktur stabil - Wachstumspotenziale heben - Herbst 2015

² Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Konjunktur stabil - Wachstumspotenziale heben - Herbst 2015

wo die Wirtschaftsleistung nach dem kräftigen Anstieg zu Jahresbeginn im zweiten Quartal stagnierte, verzeichneten alle Euroraum-Länder im Frühjahr positive Expansionsraten.

- Der Rückgang der Arbeitslosigkeit im Euroraum setzte sich zuletzt weiter fort. Die Arbeitslosenquote lag im August bei 11,0 %. Zwischen den großen Volkswirtschaften zeigen sich jedoch deutliche Unterschiede: In Frankreich ist die Arbeitslosenquote im August auf 10,8 % gestiegen. In Italien war sie im November 2014 auf den Höchstwert von 13,0 % gestiegen und ist seither um gut einen Prozentpunkt zurückgegangen. In Spanien hat sich die Arbeitslosenquote seit 2013 um etwa 4 Prozentpunkte verringert. Nichtsdestotrotz befindet sie sich mit 22,2 % weiter auf hohem Niveau.
- Die Verbraucherpreise im Euroraum stagnieren. Dies reflektiert vor allem die neuerlich gesunkenen Energiepreise. Im Zuge der konjunkturellen Erholung ist die Kapazitätsauslastung jedoch gestiegen. Entsprechend stieg die Kerninflationsrate (ohne Energie und unverarbeitete Lebensmittel) im Frühjahr und lag im September bei 0,9 %.

Daten Euro-Raum (2015/2016 geschätzt) ³	2014	2015	2016
Reales Bruttoinlandsprodukt	+ 0,9 %	+ 1,5 %	+ 1,6 %
Verbraucherpreise	+ 0,4 %	+ 0,1 %	+ 1,0 %
Arbeitslosenquote	11,6 %	11,0 %	10,5 %

Deutschland ⁴

Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

- Die deutsche Wirtschaft war im Jahresdurchschnitt 2015 weiter im Aufschwung: Um 1,7 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,3 %.
- Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum.

³ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft stagniert - jetzt Wachstumskräfte stärken - Herbst 2014

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

- Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum im Jahr 2015 wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,9 %, die des Staates sogar um 2,8 % höher als im Jahr zuvor. Auch die Investitionen legten zu: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 3,6 % mehr in Ausrüstungen als ein Jahr zuvor. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein leichtes Plus von 0,2 %.
- Der deutsche Außenhandel gewann im Jahr 2015 weiter an Dynamik: Deutschland exportierte preisbereinigt 5,4 % mehr Waren und Dienstleistungen als im Jahr 2014. Die Importe legten aber fast genauso stark zu (+ 5,7 %). Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – leistete dadurch einen vergleichsweise geringen Beitrag von + 0,2 Prozentpunkten zum BIP-Wachstum 2015.

	Ist-Daten (preisbereinigt, verkettet) ⁵			Prognose ⁶
	2013	2014	2015	2016
Bruttoinlandsprodukt	+ 0,3 %	+ 1,6 %	+ 1,7 %	+ 1,8 %
Private Konsumausgaben	+ 0,6 %	+ 0,9 %	+ 1,9 %	+ 0,9 %
Konsumausgaben des Staates	+ 0,8 %	+ 1,7 %	+ 2,8 %	+ 0,4 %
Ausrüstungsinvestitionen	- 2,3 %	+ 4,5 %	+ 3,6 %	+ 0,2 %
Bauinvestitionen	- 1,1 %	+ 2,9 %	+ 0,2 %	+ 0,2 %

Arbeitsmarkt⁷

Arbeitslose im Dezember 2015:	2.681.000 (= - 83.000 gegenüber Dezember 2014)
Arbeitslosenquote im Dezember 2015:	6,1 % (Dezember 2014: 6,4 %)
Erwerbstätige im November 2015:	43.442.000 (= + 0,88 % gegenüber Vorjahresmonat)

Für 2016 gehen die Prognosen von einer Arbeitslosenquote von 6,5 % aus.

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

⁶ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eckdaten der Prognose für die Bundesrepublik Deutschland, Herbst 2014

⁷ www.destatis.de

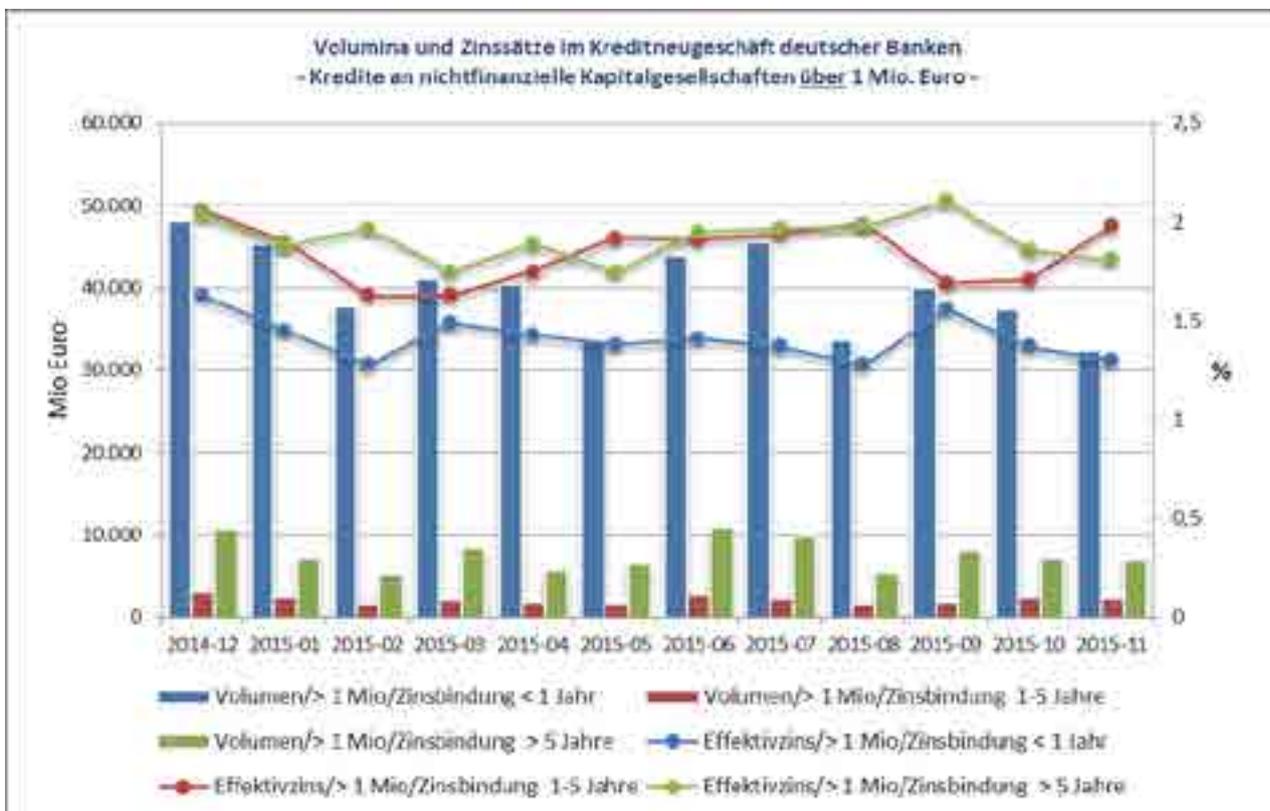
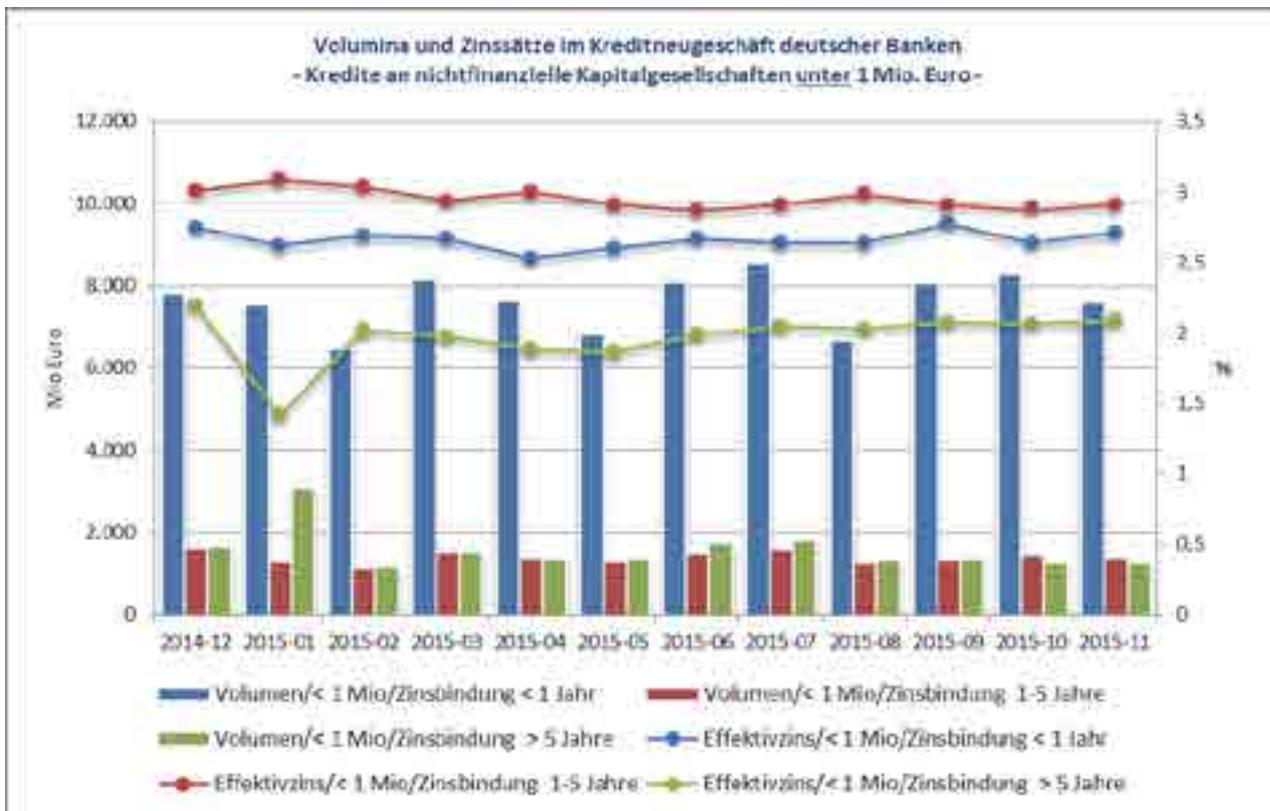
Kapitalmarkt ⁸

Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2014 und Ende 2015 war durchweg negativ. In allen Fristigkeitsbereichen gingen zwischen den jeweiligen Stichtagen die Effektivzinssätze zurück. Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie folgt:

Laufzeit	< 1 Jahr			1 - 5 Jahre			> 5 Jahre		
	2014-12	2015-11	+/- %- Pkte.	2014-12	2015-11	+/- %- Pkte.	2014-12	2015-11	+/- %- Pkte.
Termin	%	%		%	%		%	%	
Volumen									
< 1 Mio. Euro	2,75	2,71	-0,04	3,01	2,91	-0,10	2,19	2,09	-0,10
> 1 Mio. Euro	1,63	1,30	-0,33	2,06	1,98	-0,08	2,04	1,81	-0,23

⁸ http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/zeitreihen_datbank.html

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



1.3 Die Situation auf dem Wohnungsmarkt

Immobilienmarkt

- Von Januar bis September 2015 wurde in Deutschland der Bau von 222.800 Wohnungen genehmigt. Das waren 4,8 % oder 10.300 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Der im Jahr 2010 begonnene Aufwärtstrend bei den Baugenehmigungen von Wohnungen setzte sich damit weiter fort. In Wohngebäuden wurden in den ersten neun Monaten 2015 insgesamt 191.400 Neubauwohnungen genehmigt, das waren 3,9 % mehr als im Vorjahreszeitraum.⁹
- Ausweislich der GdW-Jahresstatistik, lag der Anstieg der Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt bei moderaten 1,5 %. Deutlich stärker stiegen erneut die Neu- und Wiedervermietungsmieten. Deutschlandweit erhöhten sich die Angebotsmieten wie im Vorjahr um 3,5 %. Die Mieten bei den GdW-Unternehmen liegen im Schnitt bei 5,27 Euro/qm nettokalt. Langfristig betrachtet haben vor allem die Energieträger die Mieten nach oben getrieben.¹⁰
- Die Angebots- und Nachfragesituation (Mietwohnungen) in Grevenbroich, wo die BAUVEREIN GREVENBROICH eG tätig ist, stellte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr sehr unterschiedlich dar. Preiswerte Wohnungen in innerstädtischen Lagen sind nach wie vor sehr gefragt. In den äußeren Stadtteilen ist die Vermietung arbeitsintensiver. Die Nachfrage nach barrierefreien, seniorenrechtlichen Wohnungen übersteigt deutlich das Angebot. Verschiedene Sozialträger finanzieren die Kosten der Unterkunft für Menschen mit keinem oder nur geringem Einkommen. Die Kostenübernahme ist an die Miethöhe, aber auch an die Größe der Wohnung gebunden; auch für diese Wohnungen übersteigt die Nachfrage das vorhandene Angebot deutlich.

Im Herbst 2015 wurde durch den Haus- + Grundbesitzerverein Grevenbroich und Umgebung e. V. ein neuer Mietspiegel erstellt. Dieser zeigt, dass sich die Mieten in Grevenbroich im Verhältnis zum Mietspiegel 2012 nur leicht erhöht haben. Bei Neuvermietungen des Bauvereins können Mietsteigerungen nach der Sanierung einer Wohnung meist erzielt werden. Neben der Miete belasten die Nebenkosten das Budget der Mieter erheblich. Die Einführung neuer Nebenkostenkomponenten und die mehrstufige Erhöhung der Grundsteuern in der Stadt Grevenbroich lassen die Nebenkosten schneller steigen als die Mieten. Der Bauverein schließt für Gebäude mit Zentralheizungen günstige, langfristige Gasbezugsverträge; damit können jährliche Energiepreissteigerungen vermieden und die

⁹ www.destatis.de

¹⁰ GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2015/2016

Energiekosten stabilisiert werden. Obwohl der Gaslieferungsvertrag noch bis zum 31.12.2016 lief, konnte der Bauverein mit seinem Gaslieferanten auf der Basis der sehr günstigen Gaspreise zum Jahreswechsel 2015/2016 einen neuen Gasliefervertrag mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2019 abschließen. Damit realisierte die Genossenschaft die Energiekostensparnis für ihre Mitglieder bereits für das Jahr 2016 und sichert ihnen den günstigen Marktpreis über eine Laufzeit von 4 Jahren.

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

1.4 Perspektiven für die BAUVEREIN GREVENBROICH eG

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

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

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

Das in Zusammenarbeit zwischen der Stadt Grevenbroich und der BAUVEREIN GREVENBROICH eG im Dezember 2010 fortgeschriebene **Kommunale Handlungskonzept „Wohnen“** für das Quartier Am Flutgraben - Schweidweg - Am Tackelgraben - Zumbuschstraße - Graf-Kessel-Straße konzentriert sich nach der Fertigstellung der Gebäude Zumbuschstraße 3 und 5 im Frühjahr 2014 auf die Modernisierung bestehender Gebäude. Für die Fortführung in den Bereichen Am Tackelgraben und an der Zumbuschstraße ist der Baubeginn eines Neubaus mit 10 bis 12 Wohnungen für das 4. Quartal 2016 vorgesehen.

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	44	18	14	24

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

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

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

Durch die im Jahre 2014 beschlossene Erhöhung des Wertes eines Geschäftsanteils und die in diesem Zusammenhang erfolgten Einzahlungen erhöhte sich die Liquidität des Bauvereins erheblich.

Mit einem Gesamtaufwand von 1.537.804,78 Euro wurden im Berichtsjahr alle Erbbaugrundstücke der Stadt Grevenbroich mit einer Gesamtfläche von 16.895 m² durch den Bauverein erworben. Durch den Erwerb der Erbbaugrundstücke konnte die Investitionssicherheit auch über das Ende der Erbbaurechtsverträge hinaus für den Bauverein gewährleistet werden.

1.5 Geschäftsverlauf

Der Wohnungsmarkt in Grevenbroich hat eine ausgewogene Nachfrage- und Angebotssituation mit erkennbaren Verknappungstendenzen für einige Wohnungstypen. Die Mieten wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2015 durchschnittlich 5,75 Euro/m² gegenüber 5,64 Euro/m² im Vorjahr. Die Leerstandsquote am 31.12.2015 in Höhe von 0,87 % resultiert aus einem vermietungsbedingten Leerstand von 0,00 % und Leerstand aufgrund von Instandhaltung bzw. Modernisierung von 0,87 %. Eine negative Veränderung des Leerstands ist aufgrund der gegenwärtigen Marktsituation in Grevenbroich auch mittelfristig nicht zu erwarten.

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

	Plan 2015 TEuro	Ist 2015 TEuro	Ist 2014 TEuro
Umsatzerlöse	10.224	10.247	10.025
Instandhaltungsaufwendungen	1.996	2.205	2.112
Zinsaufwendungen	1.420	1.426	1.511
Jahresüberschuss	350	635	257

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Die überwiegenden Planansätze haben nur geringe Abweichungen ergeben. Die nicht planbaren Auszüge langjähriger Mieter aus Wohnungen mit hohem Modernisierungsbedarf lagen im Geschäftsjahr über der geplanten Anzahl und verursachten Mehraufwendungen in Höhe von 209 TEuro.

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

1.6 Geschäftsentwicklung

Bestandsentwicklung

Am 31. Dezember 2015 verfügte die BAUVEREIN GREVENBROICH eG über

279	Objekte
1.614	Wohnungen, davon freifinanziert 1.155/preisgebunden 466
10	Gewerbeobjekte
949	Garagen/Stellplätze
101.468,06 m ²	Wohn-/Nutzfläche
<u>1.826,15 m²</u>	Gewerbefläche
103.294,21 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 des Bauvereins.

Zur Sicherung der Vermietbarkeit des Bestands wurden im Geschäftsjahr 2015 insgesamt ausgegeben für:

	Euro
a) Aktivierte Modernisierung	488.703,31
Aktivierte Eigenleistungen	<u>34.551,42</u>
	<u>523.254,73</u>
b) Aufwandsbezogene Instandhaltung	
Für den Wohnungsbestand sind 2015 Fremdkosten inkl. eigenem Materialaufwand abzüglich Versicherungserstattungen	1.845.692,85
und eigene Lohnkosten/sächliche Verwaltungskosten (gemäß BAB) von	<u>359.733,52</u>
entstanden.	<u>2.205.426,37</u>
Gesamtinvestitionen Modernisierung und Instandhaltung im Bestand	<u>2.728.681,10</u>

Der Gesamtaufwand 2015 für die aufwandsbezogene Instandhaltung belief sich auf 21,35 Euro (2014: 20,45 Euro) je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche. Unter Einbeziehung der aktivierten Modernisierungskosten erhöht sich dieser Wert auf 26,42 Euro (2014: 27,19 Euro).

Mietentwicklung

Bei der Neuvermietung von modernisierten Wohnungen werden die Mieten in erforderlichem Maße angepasst. Auch die Erhöhung der Mieten für neuen öffentlich geförderten Wohnraum auf 5,75 Euro/m² trägt zur Erhöhung der Durchschnittsmieten bei. Die durchschnittliche Miete der Wohnungen betrug im Abrechnungsjahr 5,75 Euro/m² gegenüber 5,64 Euro/m² im Vorjahr.

Die gesamten Ertragsausfälle stiegen von 238.600 Euro im Jahr 2014 um 11.534 Euro auf 250.134 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

Kommunales Handlungskonzept „Wohnen“, Grevenbroich-Stadtmitte

Nach der Fertigstellung der Ersatzneubauten Zumbuschstraße 3 und 5 mit insgesamt 30 Wohnungen ruht die Neubautätigkeit in diesem Bereich bis Ende 2016. In 2017 soll am Schweidweg/Ecke Zumbuschstraße ein Ersatzneubau mit voraussichtlich 10 bis 12 Wohnungen fertiggestellt werden.

Wohnungsmodernisierungen

Zur Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit werden im gesamten Wohnungsbestand sanierungsbedürftige Wohnungen vor einer Neuvermietung saniert bzw. vollmodernisiert. Im Jahre 2015 wurden insgesamt 31 Wohnungen vollmodernisiert. Die Modernisierungsinvestitionen erforderten insgesamt Aufwendungen in Höhe von 1.112.627 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. Die starke Zuwanderung durch Flüchtlinge und Asylbewerber aus dem arabischen und afrikanischen Raum verstärkt in hohem Maße die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum.

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

Inzwischen erreichen ca. 990 der 1.614 Wohnungen des Bauvereins sowohl haustechnisch als auch überwiegend energetisch einen Neubaustandard, was eine Quote von ca. 61 % des Wohnungsbestands ausmacht und für das zukunftsorientierte Handeln des Bauvereins steht. Konsequente Einzelmodernisierung von Wohnungen bei Mieterwechseln und die Fokussierung auf Modernisierung kompletter Häuser/Hausgruppen sowie die Errichtung weiterer Ersatzneubauten schaffen die Grundlagen für die nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnungsbestands des Bauvereins.

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

Tochterunternehmen

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

Am 31.12.2015 verwaltete die REWO:

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

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

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

Die REWO erwirtschaftete im Jahre 2015 einen Gewinn in Höhe von 46.134,44 Euro. Der Bestand der Gesellschaft ist gesichert und aufgrund der mehrjährigen Vorausschau stabil.

Geschäftsergebnis

Im Geschäftsjahr 2015 weist die BAUVEREIN GREVENBROICH eG einen Jahresüberschuss von 635.253,28 Euro aus gegenüber einem Jahresüberschuss von 256.581,89 Euro in 2014.

Aus dem Jahresüberschuss wurden 63.600,00 Euro in die gesetzliche Rücklage und 380.397,49 Euro in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Somit stehen 191.255,79 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:

		2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Eigenkapitalquote	%	33,1	31,4	31,0	30,2	30,6	33,2	34,8
Eigenkapitalrentabilität	%	2,1	0,9	2,2	1,2	-0,5	1,9	1,2
Cash-Flow	TEuro	2.378	1.984	2.205	1.792	1.369	1.929	1.636
durchschnittliche Miete	Euro/m ²	5,75	5,64	5,49	5,37	5,39	5,17	5,01
Instandhaltungskosten	Euro/m ²	21,35	20,45	18,92	22,06	21,17	18,28	20,43
Fluktuationsquote	%	11,96	11,41	11,56	15,18	11,68	11,44	12,67
Leerstandsquote	%	0,87	1,54	1,32	2,09	1,81	3,42	3,91

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	2015		2014		Ver- änderung TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestands- veränderungen	10.419	97,8	10.058	97,0	361
Andere aktivierte Eigenleistungen	34	0,3	35	0,3	-1
Gesamtleistung	10.453	98,0	10.093	97,3	360
Andere betriebliche Erträge	203	2,0	271	2,7	-68
Betriebsleistung	10.656	100,0	10.364	100,0	292
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.884	45,8	4.774	44,8	110
Personalaufwand	1.323	12,4	1.310	12,3	13
Abschreibungen	1.552	14,6	1.523	14,3	29
Andere betriebliche Aufwendungen	544	5,1	482	4,5	62
Zinsaufwand	1.330	12,5	1.415	13,3	-85
Gewinnunabhängige Steuern	239	2,2	237	2,2	2
Aufwendungen für Betriebsleistungen	9.872	92,6	9.741	91,4	131
Betriebsergebnis	784	7,4	623	8,6	161
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-93		-89		-4
Neutrales Ergebnis	-56		-277		221
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	635		257		378
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0		0		0
Jahresüberschuss	635		257		378

2.2 Finanzlage

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

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

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

Finanzlage	31.12.2015 TEuro	31.12.2014 TEuro	Veränderung TEuro
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	81.661	81.077	584
Finanzierungsmittel	85.098	86.011	-913
Überdeckung/Unterdeckung	3.437	4.934	-1.497
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	4.188	5.983	-1.795
Sonstige Vermögenswerte	3.263	3.190	73
	7.451	9.173	-1.722
Verpflichtungen	4.014	4.239	-225
Stichtagsliquidität	3.437	4.934	-1.497

2.3 Vermögenslage

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

Vermögensstruktur	2015		2014		Veränderung TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Langfristige Vermögenswerte					
Immaterielle Vermögensgegenstände	43	0,0	16	0,0	27
Sachanlagen	80.851	90,7	80.294	89,0	557
Finanzanlagen	767	0,9	767	0,8	0
	81.661	91,6	81.077	89,8	584
Kurzfristige Vermögenswerte					
Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	2.957	3,3	2.787	3,1	170
Flüssige Mittel	4.188	4,7	5.983	6,6	-1.795
Übrige Aktiva	306	0,3	403	0,4	-97
	7.451	8,4	9.173	10,2	-1.722
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	89.112	100,0	90.250	100,0	-1.138

Kapitalstruktur	2015		2014		Veränderung TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Eigenkapital					
Langfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	5.485	6,2	4.784	5,3	701
Ergebnisrücklagen	24.001	26,9	23.557	26,1	444
	29.486	33,1	28.341	31,4	1.145
Kurzfristig					
gekündigte Geschäftsguthaben	206	0,2	65	0,1	141
Bilanzgewinn	191	0,2	133	0,1	58
	397	0,4	198	0,2	199
	29.883	33,5	28.539	31,6	1.344
Fremdkapital					
Langfristig					
Pensionsrückstellungen	2.005	2,2	1.814	2,0	191
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.265	53,0	49.379	54,7	-2.114
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.257	7,0	6.399	7,1	-142
Sonstige Verbindlichkeiten (WoBau-Prämie/Pensionssicherungsverein)	85	0,1	78	0,1	7
	55.612	62,3	57.670	63,9	-2.058
Kurzfristig					
Rückstellungen	69	0,1	75	0,1	-6
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11	0,0	330	0,4	-319
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9	0,0	2	0,0	7
Übrige Verbindlichkeiten	3.528	4,1	3.634	4,0	-106
	3.617	4,2	4.041	4,5	-424
Gesamtkapital / Bilanzsumme	89.112	100,0	90.250	100,0	-1.138

Das Anlagevermögen der BAUVEREIN GREVENBROICH eG beträgt 91,6 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Die Eigenkapitalquote erhöht sich von bisher 31,4 % auf 33,1 %.

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

3. Nachtragsbericht

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

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

4.1 Risikomanagement

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

4.2 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

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

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

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

Aufgrund 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 konsequente Modernisierung von freiwerdenden Wohnungen mit einfachem Standard steigert den Bestand der modernen Wohnungen des Bauvereins kontinuierlich. Da der Bauverein zur Zukunftssicherung seinen Wohnungsbestand nachhaltig bewirtschaftet, kann nur in sehr wenigen Ausnahmefällen auf eine Modernisierung verzichtet werden, um den Anstieg der Miete für eine Wohnung zu vermeiden. Die Bauverein-Objekte zeichnen sich besonders durch gute Ortsanbindung, gute Infrastruktur und ein grünes Wohnumfeld mit hoher Wohnqualität aus. Der hohe Anteil des Bestands an innenstadtnahen Wohnungen oder in zentralen Lagen von Elsen, Orken, Wevelinghoven und Kapellen liegt im Nachfragetrend und garantiert die Attraktivität des Bauvereins als Wohnungsanbieter in Grevenbroich.

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

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

4.3 Prognosebericht

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

Die Unstimmigkeiten zwischen den europäischen Staaten in der Flüchtlingsfrage fördert den Nationalismus in einigen Mitgliedsstaaten und führt bedauerlicherweise zur Destabilisierung in Europa.

Die Arbeitslosenquote sank in Deutschland von 6,4 % im Dezember 2014 auf 6,1 % im Dezember 2015, dies ist jedoch regional sehr unterschiedlich. Das Absinken des verfügbaren Nettoeinkommens vieler Haushalte führt oft zu deren Überschuldung und in vielen Fällen zur Privatinsolvenz. Das mögliche Ansteigen von Forderungsausfällen stellt ein latentes Risiko dar.

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

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

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

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

Die Prognose für das Geschäftsjahr 2016 erfolgte auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen und geplanter Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Wir haben die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2016 vorsichtig geplant.

Bei dem prognostizierten Jahresüberschuss in Höhe von 214 TEuro wurden Umsatzerlöse in Höhe von 10.177 TEuro, 2.091 TEuro Instandhaltungs- und 1.397 TEuro Zinsaufwendungen eingeplant.

In der Prognose des Jahres 2016 wurden die beiden Großsanierungsmaßnahmen Zedernstraße 4 mit einem Gesamtvolumen von 430 TEuro und Herkenbuscher Weg 46 a - e mit 830 TEuro berücksichtigt. Diese Investitionen sichern die zukünftige Vermietbarkeit der sanierten Objekte nachhaltig.

Im geplanten Geschäftsjahr ist ein Ersatzneubau mit 10 bis 12 Wohnungen vorgesehen. Es sind keine Objektveräußerungen beabsichtigt.

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

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

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

4.4 Finanzinstrumente

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit Laufzeiten bis zu 30 Jahren. Wegen im Zeitablauf verteilter Zinsbindungsfristen sowie aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken im überschaubaren Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Zur Minimierung von Zinsrisiken werden aufgrund der momentan günstigen Zinssituation Forward-Darlehen in Anspruch genommen. Bereits im Jahre 2014 konnten Forward-Darlehen in Höhe von ca. 5,7 Mio. Euro für in den

nächsten Jahren auslaufende Darlehen gesichert werden. Mit dem Abschluss dieser Darlehen mit sehr günstigen Konditionen über die gesamte Restlaufzeit sind Zinsrisiken ausgeschlossen.

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

5. Mitarbeiter

Zum Ende des Berichtsjahres beschäftigte die BAUVEREIN GREVENBROICH eG:

	22 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	(2014: 26),
davon	4 Teilzeitkräfte	(2014: 4)
und	3 geringfügig Beschäftigte	(2014: 7).

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

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

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

Bilanz zum 31.12.2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro		Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		43.373,00	15.666,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	76.886.724,37		76.239.758,59
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.655.445,05		3.737.203,05
Grundstücke ohne Bauten	42.596,93		42.596,93
Technische Anlagen und Maschinen	0,00		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	113.724,00		120.924,00
Anlagen im Bau	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	152.217,10	80.850.707,45	153.028,35
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	766.937,82		766.937,82
Andere Finanzanlagen	70,00	767.007,82	70,00
Anlagevermögen insgesamt		81.661.088,27	81.076.184,74
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.938.021,54		2.766.183,92
Andere Vorräte	19.003,61	2.957.025,15	20.971,50
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	155.374,60		129.058,40
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	49.465,16		31.150,37
Sonstige Vermögensgegenstände	101.103,88	305.943,64	238.891,84
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten ¹⁾		4.188.152,96	5.983.159,52
IV. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	4.209,89
Bilanzsumme		89.112.210,02	90.249.810,18

Die Guthaben bei Kreditinstituten beinhalten nicht:

¹⁾ Treuhandkonto für erhaltene Kautionen:

561.910,30 Euro (Vorjahr: 545.975,92 Euro)

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro		Euro
A. Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	197.813,82		63.180,64
- der verbleibenden Mitglieder	5.484.685,97		4.783.527,18
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.045,06	5.690.544,85	2.835,76
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 166.064,84 Euro (Vorjahr 524.416,18 Euro)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 63.600,00 Euro (Vorjahr 25.700,00 Euro)	3.058.327,65		2.994.727,65
Bauerneuerungsrücklage	3.465.354,12		3.084.956,63
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 380.397,49 Euro (Vorjahr 97.572,68 Euro)			
Andere Ergebnisrücklagen	17.476.474,08	24.000.155,85	17.476.474,08
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	635.253,28		256.581,89
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	-443.997,49	191.255,79	-123.272,68
Eigenkapital insgesamt:		29.881.956,49	28.539.011,15
B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.004.687,00		1.813.639,00
Sonstige Rückstellungen	69.169,66	2.073.856,66	74.667,61
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.276.319,75		49.709.388,63
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.266.372,21		6.401.045,84
Erhaltene Anzahlungen	3.077.899,44		2.999.919,19
Verbindlichkeiten aus Vermietung ¹⁾	167.368,25		330.413,94
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	318.965,11		318.516,39
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.262,17		13.871,73
Sonstige Verbindlichkeiten	48.209,94	57.156.396,87	49.336,70
davon aus Steuern: 23.676,94 Euro (Vorjahr 29.923,29 Euro)			
Bilanzsumme		89.112.210,02	90.249.810,18

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung beinhalten nicht:

¹⁾ Erhaltene Kautionen

561.910,30 Euro (Vorjahr: 545.975,92 Euro)

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01. - 31.12.2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro		Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.033.135,26		9.832.711,07
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	214.138,67	10.247.273,93	192.686,13
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		171.837,62	32.011,59
Andere aktivierte Eigenleistungen		34.551,42	34.720,74
Sonstige betriebliche Erträge		221.736,72	284.467,83
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.902.772,87	4.962.284,34
Rohergebnis		5.772.626,82	5.414.313,02
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	968.074,57		942.891,64
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	354.541,33	1.322.615,90	366.623,09
davon für Altersversorgung: 162.517,51 Euro (Vorjahr 176.049,16 Euro)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.551.915,69	1.522.833,99
Sonstige betriebliche Aufwendungen		573.077,54	557.362,16
Erträge aus Beteiligungen	1,68		1,68
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 Euro (Vorjahr 0,00 Euro)			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.946,01	2.947,69	6.606,90
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.426.083,74	1.510.684,15
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 94.829,00 Euro (Vorjahr 93.255,00 Euro)			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		901.881,64	520.526,57
Außerordentliche Aufwendungen		27.087,00	27.087,00
Außerordentliches Ergebnis		-27.087,00	-27.087,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-29,40	0,00
Sonstige Steuern		239.570,76	236.857,68
Jahresüberschuss		635.253,28	256.581,89
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		443.997,49	123.272,68
Bilanzgewinn		191.255,79	133.309,21

Anhang zum Jahresabschluss 2015

A. Allgemeine Angaben

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

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

Die Vorjahreszahlen sind vergleichbar.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

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

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

Planmäßige Abschreibungen

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

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

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

Bauvorbereitungskosten und Anlagen im Bau wurden zu Herstellungskosten bewertet.

Finanzanlagen

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

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

Stammkapital:

Euro

766.937,82

(~ DM 1.500.000,00)

Die Genossenschaft besitzt alle Geschäftsanteile.

- b) Andere Finanzanlagen:
Münchener Hypotheken Bank

70,00

Unfertige Leistungen

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

Vorräte

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

Forderungen

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

Flüssige Mittel

Im Geschäftsjahr wurden die Kautionen in Höhe von 561.910,30 Euro aus den Bilanzposten „Flüssige Mittel“ und „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ herausgenommen und werden unter dem Bilanzstrich gezeigt (Treuhandvermögen/Treuhandverbindlichkeiten).

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

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

Rückstellungen

Rückstellungen wurden zum 31.12.2015 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 4,31 %, bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren berücksichtigt.

Vom 01.07.2016 bis zum 30.06.2017 wurde ein Gehaltstrend von 2,2 % p. a. zugrunde gelegt. Für die Folgejahre wurde ein Gehaltstrend von 2 % berücksichtigt. Die Rentenanpassungen nach § 16 Abs. 1 BetrAVG wurden mit einem Trend von 1,5 % eingearbeitet.

Aus der erstmaligen Anwendung der Bewertungsvorschrift des BilMoG ergibt sich eine außerordentliche Zuführung in Höhe von 406.302 Euro. In 2015 wurden entsprechend Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB 27.087 Euro zugeführt. Am 31.12.2015 betragen die nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen 243.780 Euro.

Durch Beschluss des Bundestages vom 18. Februar 2016 wurde der § 253 Abs. 2 HGB dahingehend geändert, dass Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden Marktzinssatz, der sich aus den vergangenen 10 Geschäftsjahren (statt bisher 7 Jahren) ergibt, abzuzinsen sind. Der Bauverein macht von dem Wahlrecht Gebrauch, diese Regelung bereits im vorliegenden Jahresabschluss anzuwenden. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Barwert bei der Anwendung eines Sieben- und Zehnjahreszinses beträgt zum 31.12.2015 152.871 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 Kauttionen der Mieter von 561.910,30 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 31.12.2015

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2015

	Anschaffungs- und Herstel- lungskosten Euro	Zugänge des Geschäfts- jahres Euro	Abgänge des Geschäfts- jahres Euro	Um- buchungen (+ / -) Euro	Ab- schreibung (kumuliert) Euro	Buchwert zum 31.12.2015 Euro	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	304.665,60	39.866,15			301.158,75	43.373,00	12.159,15
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	102.209.911,69	2.061.192,79		861,25	27.385.241,36	76.886.724,37	1.415.088,26
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.830.687,90				1.175.242,85	3.655.445,05	81.758,00
3. Grundstücke ohne Bauten	42.596,93					42.596,93	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	657.670,05	35.710,28	2.576,40		577.079,93	113.724,00	42.910,28
5. Bauvorbereitungskosten	153.028,35	50,00		-861,25		152.217,10	
Summe II.	107.893.894,92	2.096.953,07	2.576,40	0,00	29.137.564,14	80.850.707,45	1.539.756,54
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	108.965.568,34	2.136.819,22	2.576,40	0,00	29.438.722,89	81.661.088,27	1.551.915,69

Die Position **Unfertige Leistungen** beinhaltet mit 2.983.021,54 Euro (2014: 2.766.183,92 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	
	2015 Euro	2014 Euro	2015 Euro	2014 Euro
Forderungen aus Vermietung	155.374,60	129.058,40	5.636,13	7.793,41

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

Entwicklung des Eigenkapitals

Eigenkapital	01.01.2015	Saldo Ein-/Auszahlungen	Jahresüberschuss/Gewinnausschüttung	Einstellungen in die Rücklagen/Bilanzgewinn	31.12.2015
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Geschäftsguthaben					
ausgeschiedene Mitglieder	63.180,64	134.633,18			197.813,82
verbleibende Mitglieder	4.783.527,18	701.158,79			5.484.685,97
gekündigte Geschäftsanteile	2.835,76	5.209,30			8.045,06
Rücklagen					
Gesetzliche Rücklage	2.994.727,65			63.600,00	3.058.327,65
Bauerneuerungs rücklage	3.084.956,63			380.397,49	3.465.354,12
Andere Ergebnisrücklagen	17.476.474,08				17.476.474,08
Bilanzgewinn	133.309,21		-133.309,21	191.255,79	191.255,79
	28.539.011,15	841.001,27	-133.309,21	635.253,28	29.881.956,49

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

	2015 Euro	2014 Euro
Kosten des Jahresabschlusses	25.000,00	25.000,00
Urlaubsrückstellungen	16.744,66	22.059,61

Für Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in Höhe von 2.004.687,00 Euro gebildet.

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

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31.12.2015 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	Bürgschaft gesichert	GPR * gesichert
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
- gegenüber Kreditinstituten	47.276.319,75 (49.709.388,63)	3.414.311,23 (3.046.381,36)	9.959.369,32 (14.442.494,89)	33.902.639,20 (32.220.512,38)	0,00	47.276.319,75
- gegenüber anderen Kreditgebern	6.266.372,21 (6.401.045,84)	161.848,85 (133.984,47)	583.924,68 (621.427,49)	5.520.598,68 (5.645.633,88)	0,00	6.266.372,21
- erhaltene Anzahlungen	3.077.899,44 (2.999.919,19)	3.077.899,44 (2.999.919,19)				
- aus Vermietung	167.368,25 (330.413,94)	167.368,25 (330.413,94)				
- aus Lieferungen und Leistungen	318.965,11 (318.516,39)	234.267,51 (227.488,43)	84.697,60 (91.027,96)			
- gegenüber verbundenen Unternehmen	1.262,17 (13.871,73)	1.262,17 (13.871,73)				
- sonstige Verbindlichkeiten	48.209,94 (49.336,70)	48.209,94 (49.336,70)	0,00 (0,00)			
	57.156.396,87 (59.822.492,42)	7.105.167,39 (6.801.395,82)	10.627.991,60 (15.154.950,34)	39.423.237,88 (37.866.146,26)	0,00	53.542.691,96

* GPR = Grundpfandrechte

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen betragen 4.782,37 Euro.

Die Versicherungsentschädigungen belaufen sich auf 96.736,30 Euro.

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

Instandhaltung Gebäude 53.657,12 Euro

Rechts- und Beratungskosten 27.379,29 Euro

Abschreibungen aus Mietforderungen 90.988,08 Euro

Wertberichtigung aus Forderungen Vermietung 18.598,89 Euro

D. Sonstige Angaben

1. Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG hat am 6. Oktober 2000 eine selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft von 1.533.875,65 Euro (3 Mio. DM) für die REWO Rhein Erft Wohnungsbau GmbH zur Durchführung von Bauträgermaßnahmen abgegeben. Der Kreditrahmen wurde von der Tochtergesellschaft nicht in Anspruch genommen.
2. Vorstand und Aufsichtsrat haben in einer gemeinsamen Sitzung am 18. Juni 2009 beschlossen, bezüglich der Abgeltungssteuer auf den EK 02-Bestand nach § 38 Abs. 4 - 10 KStG einen Antrag gemäß § 34 Abs. 16 KStG zu stellen auf weitere Anwendung der §§ 38 und 40 KStG in der Fassung vor Verkündung des Jahressteuergesetzes. Die bisherige Versteuerung im Ausschüttungsfall wird beibehalten.
3. Die Genossenschaft hat in den Jahren 1999 bis 2003 ein Heizungserneuerungsprogramm durchgeführt. Gas-Etagenheizgeräte wurden für einen Zeitraum von 13,5 Jahren von der Firma Deutsche Leasing AG, Bad Homburg v. d. H., als Rechtsnachfolgerin der WEA-Mietdienst GmbH, Bad Homburg v. d. H., und der GWG Grevenbroich GmbH, Grevenbroich, geleast. Die Leasingverträge sind im Jahr 2015 ausgelaufen. Eine Restverpflichtung zum Bilanzstichtag besteht nicht.
4. Die Genossenschaft hat verschiedene Gegenstände des beweglichen Anlagevermögens geleast. Es besteht aus diesen Leasingverträgen zum Bilanzstichtag eine Restverpflichtung in Höhe von 1.705 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 2015 der Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 46.134,44 Euro (2014: 29.087,11 Euro) aus.
6. Für einen Teil der Kautionsverpflichtungen von Mietern wurden zur Erfüllung Bürgschaften akzeptiert. Per 31.12.2015 liegen zu diesem Zweck Bürgschaften in einer Gesamthöhe von 212.522,58 Euro vor.

7. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2015 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

Außerdem wird 1 Auszubildende seit dem 01.08.2014 beschäftigt.

Durchschnittlich waren 3,25 geringfügig Beschäftigte im Sinne des Steuer- und Sozialrechts für das Unternehmen tätig.

8. Mitgliederbewegung:

Stand Anfang 2015	2.181 Mitglieder
Zugänge 2015	206 Mitglieder
Abgänge 2015	302 Mitglieder
Stand Ende 2015	2.085 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um **701.158,79 Euro.**

Die Haftsummen verringern sich im Geschäftsjahr um **96.000,00 Euro.**

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf **2.085.000,00 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 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	- Angestellte -

12. Forderungen gegenüber dem Vorstand bestehen nicht.

Forderungen gegenüber Mitgliedern des Aufsichtsrats bestehen nicht.

Vorschlag zur Gewinnverwendung

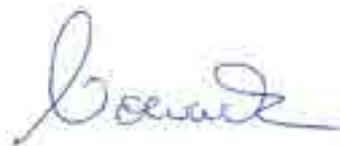
Jahresüberschuss	635.253,28 Euro
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	63.600,00 Euro
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	380.397,40 Euro
4 % Dividende auf Geschäftsguthaben von 4.781.394,67 Euro (gemäß Dividendenberechnung)	191.255,79 Euro

Grevenbroich, den 24. Mai 2016

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 2015 fanden 4 Aufsichtsratssitzungen statt.

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

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

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 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 2015 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Grevenbroich, den 24. Mai 2016

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats



Bernd M. Kl. Kummer

€ 4254

€ 8364

€4

€8

€2

BAUVEREIN GREVENBROICH eG
Wohnungsunternehmen seit 1925

Ostwall 27

41515 Grevenbroich

Telefon: 02181 6509-0

Telefax: 02181 6509-33

Internet: www.bauverein-gv.de

E-Mail: info@bauverein-gv.de

**BAUVEREIN
GREVENBROICH**



Sicher wohnen. Ein Leben lang.