

Geschäftsbericht 2013



Gemeinnütziger Bauverein
Hann. Münden

Einladung

zur 110. Mitgliederversammlung

am Mittwoch, 30. Juli 2014 um 19:00 Uhr

im Schützenhaus Hermannshagen, Karl-Barke-Weg, 34346 Hann. Münden

laden wir Sie herzlich ein.

Tagesordnung:

1. Begrüßung durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrates
2. Jahresbericht: a) des Vorstandes
b) des Aufsichtsrates
3. Verlesen des Prüfungsberichtes des Verbandes für den Jahresabschluss 2012
4. Bericht über den Jahresabschluss 2013
5. Genehmigung des Jahresabschlusses 2013
6. Beschlussfassung über die Verteilung des Bilanzgewinnes 2013
7. Entlastung: a) des Vorstandes
b) des Aufsichtsrates
8. Wahlen zum Aufsichtsrat

Der Jahresabschluss 2013 und der Prüfungsbericht für das Jahr 2012 liegen in der Geschäftsstelle der Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG, Wiershäuser Weg 17, 34346 Hann. Münden, ab sofort in der Zeit von 8.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 15.00 Uhr (Montag – Donnerstag) zur Einsichtnahme aus. Das Recht zur Einsichtnahme haben nur Mitglieder. Bei Bedarf wird für Mitglieder ein Fahrdienst zur Verfügung gestellt. Bitte informieren Sie uns bis zu einem Tag vor der Mitgliederversammlung unter der Telefon-Nr.: 05541 956080.

Der Vorstand

gez.

Jörg Wieland

Rolf Vogt

Sabine Dzukowski

Für den Aufsichtsrat

gez.

Ronald Schminke, MdL

Statistik - Zahlen - Fakten

Geschäftsjahr	2012	2013
Zahl der Mitglieder Veränderung	1.511 (+41)	1.473 (-38)
Gezeichnete Geschäftsanteile Veränderung	4.001 (+295)	5.151 (+1.150)
Geschäftsanteil EUR	420	420
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	826	825
Zahl der sonstigen bewirtschafteten Einheiten	320	320
Bilanzsumme TEUR	20.503	21.160
Anlagevermögen TEUR	18.194	18.300
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder TEUR	1.511	2.093
Rücklagen TEUR	4.432	5.187
Bilanzgewinn TEUR	54.400	60.300
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung TEUR	3.690	3.654
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung TEUR	1.494	1.620
Neubautätigkeit:		
• Wohnungen	0	0
• Garagen	0	0
• Stellplätze/Carports	0	0

Vorwort

*„Du kannst nicht ein Haus lieben, das ohne Gesicht ist
und in dem deine Schritte keinen Sinn haben.“*

Antoine de Saint-Exupéry



Jörg Wieland

Liebe Genossenschaftsmitglieder,

sehr geehrte Damen und Herren,

im vergangenen Jahr hatte ich Ihnen mitgeteilt, dass die Zuzüge vom Land in die Stadt auch in Hann. Münden und Dransfeld deutlich wahrnehmbar waren und enorme Herausforderungen an die kommunale Infrastruktur darstellen. In der Mündener Innenstadt häufen sich die Leerstände bei Wohnungen genauso, wie bei den Geschäften. Die Weserumschlagsstelle Wirtschaftsförderungs GmbH (WWS) hat das erkannt und ein Leerstandskataster erstellt. Interessierte finden hier kompetente Beratung und Unterstützung. In letzter Zeit haben uns Bürger aufgefordert, dass wir uns stärker in der Innenstadt engagieren sollen und alte oder sogar vom Abriss gefährdete Fachwerkhäuser zu Wohnzwecken sanieren. Dazu hat unser Vorstand eine klare Position:

Im Interesse unserer Mitglieder müssen wir mit dem uns anvertrauten Genossenschaftsvermögen wirtschaftlich umgehen und für die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns einstehen (§ 347 HGB). Die von uns begutachteten Häuser sind unter den aktuellen gesetzlichen Bedingungen (Denkmalschutz, vorbeugender Brandschutz) nicht wirtschaftlich zu sanieren. Wer etwas anderes behauptet, verkennt die Realität! Deshalb bleiben wir uns auch weiterhin treu, ein guter, verlässlicher Vermieter und Partner zu sein:

„Wohnen und wohl fühlen bei Ihrem Bauverein in Münden!“

Ihr Jörg Wieland

Geschäftsführer

Lagebericht

des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2013

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG mit Sitz in Hann. Münden verfügt über eigene 825 Wohnungen, zwei gewerblich genutzte Einheiten und 114 Stellplätze einschließlich sechs überdachter Carportstellplätze und 202 Garagen – und verwaltet weitere 209 Wohnungen, 38 Gewerbeeinheiten und 16 Garagen in Hann. Münden und Dransfeld. Die Anzahl der eigenen und verwalteten Wohnungen hat sich durch den Verkauf eines Einfamilienhauses (Hermannshäger Str. 15, Hann. Münden) um ein Objekt vermindert.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mieter und Mitglieder, die sorgsam mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig, die Mieten wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betrugen in 2013 durchschnittlich 4,17 €/m² nach 4,12 €/m² im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 15,3 % gegenüber dem Vorjahr (16,6 %) rückläufig.

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

	PLAN 2014 T€	PLAN 2013 T€	IST 2013 T€	IST 2012 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	3.539	3.486	3.654	3.690
Instandhaltungsaufwendungen	1.460	1.398	1.620	1.494
Zinsaufwendungen	520	530	475	501
Jahresüberschuss	138	169	217	324

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich nur geringe Abweichungen ergeben. Im Jahresüberschuss spiegelt sich in der positiven Planabweichung allerdings der Buchgewinn aus dem Verkauf einer Bestandsimmobilie in Hann. Münden (Hermannshäger Str. 15) wieder.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich rd. 33,59 €/m² (Vorjahr 31,04 €/m²). Zusätzlich wurden ca. 804.000,-- € (Vorjahr ca. 312.000,-- €) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

Die Zinsaufwendungen waren trotz Neubaufinanzierung wegen der Zinsdegression im Bestand rückläufig.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei leicht verändertem Personalbestand gestärkt haben.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2013 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
VERMÖGENSSTRUKTUR					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	18	0,1	20	0,1	-2
Sachanlagen	18.281	86,4	18.174	88,7	107
Finanzanlagen	1	0,0	1	0,0	0
	<u>18.300</u>	<u>86,5</u>	<u>18.195</u>	<u>88,8</u>	<u>105</u>
Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten)					
<u>mittel- und langfristig</u>					
Übrige Aktiva	26	0,1	25	0,1	1
<u>kurzfristig</u>					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.280	6,0	1.241	6,1	39
Flüssige Mittel	1.306	6,2	782	3,7	524
Forderungen und übrige Aktiva	248	1,2	261	1,3	-12
	<u>2.834</u>	<u>13,4</u>	<u>2.284</u>	<u>11,1</u>	<u>550</u>
Gesamtvermögen	<u>21.160</u>	<u>100,0</u>	<u>20.504</u>	<u>100,0</u>	<u>656</u>
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	2.193	10,4	1.600	7,8	593
Rücklagen	2.933	13,9	2.777	13,5	156
Bilanzgewinn	61	0,3	55	0,3	6
	<u>5.187</u>	<u>24,6</u>	<u>4.432</u>	<u>21,6</u>	<u>755</u>
Sonderposten mit Rücklageanteil	805	3,8	821	4,0	-16
Fremdkapital (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten)					
<u>mittel- und langfristig</u>					
Rückstellungen	280	1,3	241	1,2	39
Übrige Verbindlichkeiten	8	0,0	8	0,0	0
Dauerfinanzierungsmittel	13.049	61,7	13.321	65,0	-272
	<u>13.337</u>	<u>63,0</u>	<u>13.570</u>	<u>66,2</u>	<u>-233</u>
<u>kurzfristig</u>					
Rückstellungen	51	0,2	43	0,2	8
Erhaltene Anzahlungen	1.337	6,3	1.300	6,4	37
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	443	2,1	338	1,6	105
	<u>1.831</u>	<u>8,6</u>	<u>1.681</u>	<u>8,2</u>	<u>150</u>
Gesamtkapital	<u>21.160</u>	<u>100,0</u>	<u>20.504</u>	<u>100,0</u>	<u>656</u>

Das Anlagevermögen beträgt 86,5 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um € 755.000,-- zu. Davon entfallen € 156.000,-- auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und € 593.000,-- auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 3,2 % gestiegener Bilanzsumme 26,41 % (Vorjahr 23,61 %).

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.



Objekt: Am Entenbusch 82-88

2.2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 15 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,52 % nach 3,65 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG*:

FINANZLAGE - KAPITALFLUSSRECHNUNG

	Geschäftsjahr 2013		Geschäftsjahr 2012	
	T€	T€	T€	T€
Jahresüberschuss		216,8		324,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	665,3		652,3	
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	2,0		2,0	
Veränderung des Sonderpostens mit Rücklageanteil	-16,5		-0,4	
Aktivierte Eigenleistungen	-14,7		-8,5	
Veränderung langfristiger Rückstellungen	32,3	668,4	17,5	662,9
Cashflow		885,2		987,6
Verlust (+) / Gewinn (-) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-70,8		-0,1	
Zu-/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	14,1		-9,6	
Zunahme (-) / Abnahme (+) sonstiger Aktiva	-129,8		-110,5	
Zunahme (+) / Abnahme (-) sonstiger Passiva	143,8	-42,7	-81,6	-201,8
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit		842,5		785,8
planmäßige Tilgungen		-724,2		-666,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen		118,3		119,5
Investitionen in das Anlagevermögen	-843,1		-315,2	
davon aktivierte Eigenleistungen	14,7		8,5	
Einzahlungen aus Anlageverkäufen	143,0		100,0	
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit		-685,4		-206,7
außerplanmäßige Tilgungen	-77,7		-88,2	
Veränderung der Geschäftsguthaben	593,5		127,6	
Darlehensvalutierungen	530,0	1.045,8	150,0	189,4
Dividendenzahlung		-55,4	-52,6	-52,6
Mittelabfluss/-zufluss aus der Finanzierungstätigkeit		990,4		136,8
zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	423,3		49,6	
Finanzmittelbestand am 1. Januar	436,6		387,0	
Finanzmittelbestand am 31. Dezember		859,9		436,6

*(DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft)

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 %, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um € 423.000,-- zu.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten, wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2013 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr 2013		Geschäftsjahr 2012		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse	3.703	96,8	3.735	94,9	-32
Bestandsveränderungen	42	1,1	95	2,4	-53
Gesamtleistung	3.745	97,9	3.830	97,3	-85
Andere betriebliche Erträge	63	1,7	96	2,5	-33
Aktiviert Eigenleistungen	15	0,4	8	0,2	7
Betriebsleistung	3.823	100,0	3.934	100,0	-118
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-1.620	-42,4	-1.494	-38,0	-126
Personalaufwand	-591	-15,5	-568	-14,4	-23
Abschreibungen	-665	-17,4	-652	-16,6	-13
Andere betriebliche Aufwendungen	-213	-5,6	-274	-7,0	61
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-475	-12,4	-501	-12,7	26
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	-123	-3,2	-124	-3,2	1
Aufwendungen für die Betriebsleistung	-3.687	-96,5	-3.613	-91,9	-74
Betriebsergebnis	136	3,6	321	8,2	-185
Finanzergebnis	4	0,1	3	0,1	1
Neutrales Ergebnis	77	2,0	1	0,0	76
Gewinnabhängige Steuern	0	0,0	0	0,0	0
Jahresüberschuss	217	5,7	325	8,3	-108

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Aus der Betreuungstätigkeit wurden, berechnet zu Vollkosten, zwar keine nennenswerten Überschüsse erzielt, wohl aber deutliche Deckungsbeiträge.

Berichte

3. Nachtragsbericht

Besondere Vorgänge oder Geschäftsvorfälle, die nach Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und sich auf die hier dargestellte Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage auswirken, haben sich nicht ergeben.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem erfasst das unternehmensbezogene Controlling und die regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation, mit punktuell leicht steigenden Mieten und evtl. zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb (Hann. Münden, Wiershäuser Weg 17/19) von Wohnungsbeständen ebenso wahrnehmen, wie durch Ausweitung des Betreuungsgeschäfts. Zusätzliche Wohnungsverkäufe sind derzeit geplant (Hann. Münden, Hägerstieg 32).

Die aktuelle Zinsentwicklung, auf historisch niedrigem Niveau, begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. In Einzelfällen wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), bei weiterhin nicht ansteigenden Zinsen, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2014 mit Mieterträgen von T€ 3.539, Zinsaufwendungen von T€ 520 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 1.460. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 138. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Unter Beachtung der Finanzlage der Genossenschaft und der Entwicklung des lokalen Wohnungsmarktes, wird die Genossenschaft auch künftig Investitionen in langfristig entwicklungs- und marktfähige Bestände vornehmen. Es wird auch in den kommenden Jahren das Geschäftsfeld Modernisierung und Instandhaltung konsequent weiter betrieben. Unter Einhaltung eines strikten Baukostencontrollings werden auch weiterhin Wohnungssanierungen durchgeführt, die das Bestandsportfolio der Genossenschaft erweitern, das zu marktüblichen und moderaten Vermietungspreisen.

Die im Jahr 2010 begonnene Erarbeitung des integrierten energetischen Quartierskonzeptes „Am Entenbusch/Am Wittenborn 2010-2015“ wird fortgesetzt. Dadurch verfügt die Genossenschaft künftig über konkrete Handlungsoptionen bei der Einordnung und gezielten Entwicklung dieses Wohnquartiers.

Die Genossenschaft ist seit Jahren bestrebt, ihren Verschuldungsgrad bezüglich der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in einem angemessenen Verhältnis zum Modernisierungsaufwand zu halten. Die energetischen Modernisierungsmaßnahmen werden mit zinsgünstigen KfW-Mitteln finanziert.

Wesentliche Risiken, insbesondere bestandsgefährdende Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten, sind für die Zukunft aus heutiger Sicht nicht zu erkennen. Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31.12.13 nicht aufgetreten (§ 289 Abs. 2, Nr. 1 HGB).



Objekt: Schlesierweg in Gimte

Prognosebericht

Im Jahr 2013 und den Folgejahren sollen auch weiterhin Wohnungen energetisch wärmegedämmt und modernisiert werden. Der Fortbestand der staatlichen Förderungen (KfW, NBank) ist Voraussetzung, um energetische Modernisierungen in einem angemessenen Umfang fortzusetzen.

Dabei werden weiterhin der Einsatz von Solarenergie zur Heizungsunterstützung und Brauchwassererwärmung sowie der Einsatz von kleinen Blockheizkraftwerken, die durch die Stromproduktion Wärme erzeugen (Am Entenbusch), angestrebt. Die von uns geforderten Nutzungsgebühren (Mieten) liegen auch nach umfangreichen Modernisierungen in der Regel unter den Mittelwerten im Landkreis Göttingen, der Region und in Niedersachsen. Aufgrund des insgesamt guten Standards unserer Wohnungen, insgesamt relativ günstiger Nutzungsgebühren und einer zunehmenden Wohnungsnachfrage in Hann. Münden und Dransfeld sind wir überzeugt, dass unsere genossenschaftlichen Wohnungen auch in Zukunft gut nachgefragt werden.

Auch moderate Mietsteigerungen, die den genossenschaftlichen Förderauftrag berücksichtigen, werden zukünftig – unter Berücksichtigung der allgemeinen Markt- und Einkommensentwicklung – vorgenommen. Damit können die Bestandspflege, energetische Modernisierungen und eine angemessene Neubautätigkeit, bei Bedarf, weiterhin erfolgen. Bauvorhaben sind kurzfristig nicht geplant. Unsere mittelfristige Finanz- und Wirtschaftsplanung stellt sicher, dass auch in Zukunft die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens solide fortgesetzt wird. Damit kann, neben der geplanten Investitionstätigkeit, auch das Eigenkapital der Genossenschaft gestärkt werden.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Wirtschaftswachstum) werden die Wohnungswirtschaft mittelbar beeinflussen. Aufgrund der langfristigen Kapitalbindung werden kurz- und mittelfristige Finanzmarktprobleme die Wohnungswirtschaft nicht belasten. Die Kredite sind zu festen Konditionen langfristig vereinbart. Die Genossenschaft überwacht die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen und deren Einfluss auf das Unternehmen permanent im Risikomanagementsystem. Infolge dieser Überwachungsmechanismen sind unmittelbar keine negativen Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise auf die Genossenschaft erkennbar.

Die durchschnittliche Sollmiete je m²-Wohn- und Nutzfläche wird entsprechend der Planungen in den kommenden Jahren bis 2020 strukturell im Wohnungsbestand angemessen steigen. Kurzfristig sollen keine strukturellen Mieterhöhungen realisiert werden. Die Erlösschmälerungen für leer stehende Wohnungen werden auf niedrigerem Niveau, als in den Vorjahren, erwartet. Hauptschwerpunkt wird in den kommenden Geschäftsjahren weiterhin die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Bestandes sein. Außerdem werden die konzeptionellen Überlegungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung des Bestandes fortgesetzt. Dieser Prozess ist sehr aufwändig und langwierig. Die stetige Fortschreibung und Anpassung des Unternehmenskonzeptes, ist für die strategische Ausrichtung und die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft unverzichtbar. Damit verbunden ist u.a. die Erstellung von Teilmarktstrategien für die einzelnen Vermietungsbezirke (innerhalb Hann. Mündens und Dransfeld).

Weiterhin wird mit Unterstützung der Software des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen/Bremen e.V. (VdW) die Unternehmensplanung und das Risikomanagement als strategisches Entscheidungsmittel ausgerichtet. Die permanente Überwachung und Kontrolle der Risiken im Rahmen des Risikocontrollings wird fortgeführt. Im Rahmen eines monatlichen Berichtswesens werden aktuelle wohnungswirtschaftliche Kennzahlen und Risiken überwacht. Das Vier-Augen-Prinzip, als wichtiges Kontrollinstrument wird konsequent umgesetzt. Wöchentliche Vorstandssitzungen und Dienstbesprechungen ergänzen die Kontrolle der Arbeitsabläufe.

Die weitere, zielgerichtete Arbeit mit dem Leerstandsportfolio wird der Genossenschaft die Möglichkeit geben, ihren Leerstand differenziert und detailliert zu analysieren, zu bewerten und zu klassifizieren. Weiterhin unterstützt dieses Instrument die Mitarbeiter der Genossenschaft bei Entscheidungen zur bedarfsgerechten, der Nachfrage am Markt angepassten, Bereitstellung von Wohnungen und hilft Langzeitleerstände zu vermeiden. Der gesamte Wohnungsbestand der Genossenschaft wird ab 2013 mit Rauchwarnmeldern ausgestattet. Die Legionellenuntersuchungen werden gemäß der geänderten Trinkwasserverordnung 2011 ab 2014 durchgeführt. Die Kosten werden als Betriebskosten auf die Miete umgelegt.

Der Geschäftsbereich der Wohneigentums- und Hausverwaltung für Dritte wird auch in den kommenden Jahren durch gezielte Akquise weiter ausgebaut. Aus dem bisherigen Verlauf der letzten fünf Jahre zeigt sich, dass es richtig war, diesen Geschäftsbereich in Hann. Münden und Umgebung anzubieten. Der Ausbau ist deshalb im Interesse einer nachhaltigen Geschäftstätigkeit sinnvoll.

Risikomanagement

Unser auf die Unternehmensgröße angepasstes Risikomanagementsystem, gewährleistet eine laufende Überwachung, um rechtzeitig Risiken und Gefahren zu erkennen und darauf zu reagieren. Es findet ein regelmäßiger Soll/Ist-Vergleich des Wirtschafts- und Finanzplanes statt und die ständig zu gewährleistende Liquidität, wird im Rahmen der Aufstellung einer monatlichen Finanz- und Liquiditätsdisposition mit den Sachgebieten der Genossenschaft durchgeführt.

Ein wesentlicher Bestandteil des Risikofrühwarnsystems, ist die ständige Prüfung und Beobachtung der Vermietungsergebnisse sowie der Forderungen aus Vermietung, Wohneigentums- und Hausverwaltung. Unser Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken.

Der Vorstand beobachtet alle Indikatoren regelmäßig, die zu einer Beeinträchtigung des Vermietungsgeschäftes oder zu Mietminderungen führen könnten.

Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen können, sind mit Ausnahme des allgemeinen Leerstandsrisikos, nicht erkennbar. Der aus Vorjahren - relativ geringe - Leerstand konnte weiterhin erfolgreich reduziert werden. Die positive Ertragslage ist u.a. ein wichtiges Indiz.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen fünf und zehn Jahren. Durch den Abschluss eines Forward-Darlehens, wird die Prolongation eines Darlehens durch einen günstigen Zinssatz gesichert und schafft für die weiteren Jahre Liquidität, die in den Wohnungsbestand reinvestiert werden kann.

Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in einem beschränkten und berechenbaren Rahmen. Die Zinsentwicklung wird laufend im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Das Personal wird durch die Teilnahme an Seminaren und Fortbildungen beim Verband der Wohnungswirtschaft (VdW) und Verbänden (IHK, Krankenkassen) weitergebildet.

Ausblick auf die Jahre 2015 bis 2017

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Objekte sind auch weiterhin oberstes Ziel der Bemühungen von Vorstand und Aufsichtsrat. Dabei soll der Geschosswohnungsbau systematisch saniert und den Ansprüchen unserer Mieterinnen und Mieter angepasst werden. Dabei steht im Vordergrund, dass sich unsere Mieterinnen und Mieter in unseren Wohnhäusern wohl fühlen. Wir werden deshalb auch in den folgenden Jahren fortfahren und entsprechend nach Aufwand und Notwendigkeit planmäßig investieren.

Dabei wird die Ertragssituation der Genossenschaft auch in den kommenden Jahren durch notwendige Modernisierungen und Instandhaltung der Wohnungsbestände geprägt sein. Entgegen deutschen Ballungszentren sind Neubauten aufgrund der demografischen und wirtschaftlichen Situation in der Stadt Hann. Münden nicht geplant.

Im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen werden weiterhin die rechtlich möglichen und verantwortbaren Mieterhöhungsspielräume umgesetzt. In den Jahren 2012 - 2013 sind strukturelle Mieterhöhungen im Bestand durchgeführt worden bzw. noch vorgesehen.

Die moderaten Mieten der Gesellschaft und auch die vorhandene gute Bestandssubstanz der Objekte, werden in den folgenden Jahren Vermietungsrisiken ausschließen. Der Vorstand der Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG rechnet auch in den nächsten Jahren mit einem geringen Leerstand des Wohnungsbestandes.

Die prognostizierte Wohnungsnachfrage hat sich bereits im Jahr 2010 eingestellt, da wieder geburtenstarke Jahrgänge die Nachfrage verstärken. Auch im Berichtsjahr 2012 hat sich die Nachfrage fortgesetzt.

Dazu hat auch unser spezielles Vermietungsangebot für Schüler, Auszubildende, Praktikanten und Polizeistudenten beigetragen. Insbesondere Polizeistudenten tragen durch ihr Auftreten und Erscheinungsbild zu einer angenehmen und für die Mieterschaft sicheren Wahrnehmung bei. Ruhestörungen gehören seitdem grundsätzlich der Vergangenheit an.

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland

Verbandsunternehmen investieren langfristig

Die Verbandsunternehmen sehen Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Dies kommt unmittelbar als Wohn- und Lebensqualität rund einer Million Menschen in Niedersachsen und Bremen zugute. Die Unternehmen denken, handeln und finanzieren langfristig. Sie achten auf Risiko, Vorsorge und eine angemessene Eigenkapitalquote. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen sie ihre Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick. Sie orientieren sich nicht am kurzfristigen Strohfeuer bzw. am schnellen Geld, sondern am langfristigen Erfolg ihrer Investitionen, vor allem an Wohnqualität und Wohnzufriedenheit. Sie vermieten ein Zuhause mit Lebensgefühl. Sie bieten maßgeschneiderte Wohnangebote entsprechend der Nachfragen für junge Familien, ältere Menschen, Alleinerziehende und Singles.

Große Bedeutung der Bruttowertschöpfung der Immobilienbranche

Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf über 422 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von ca. 19,1 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit hat sie eine größere Bedeutung als der Fahrzeug- oder der Maschinenbau.

Deutsche Wirtschaft mit „Mini-Wachstum“

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2013 weiter gewachsen – allerdings mit geringer Dynamik. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag um 0,4 Prozent höher als im Vorjahr. 2012 war die Wirtschaft noch um 0,7 Prozent gewachsen, 2011 sogar um 3,3 Prozent. Der jüngste Wert liegt sehr deutlich unter dem Durchschnitt der vorangegangenen zehn Jahre von 1,2 Prozent. Experten führen das auf schwierige Lage insbesondere im europäischen Umfeld zurück.

Wichtigster Wachstumsmotor blieb 2013 der Konsum: Die Verbraucher gaben 0,9 Prozent mehr Geld aus, beim Staat lag das Plus bei 1,1 Prozent. Das verfügbare Haushaltseinkommen stieg um 2,1 Prozent, die Sparquote sank vor dem Hintergrund niedriger Zinsen von 10,3 auf 10,0 Prozent. Im Übrigen: Der Anteil der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft am Bruttoinlandsprodukt beträgt nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 12,2 Prozent.



Objekt: Pionierstraße 8-10

Konjunkturaussichten für Deutschland

Das Bruttoinlandsprodukt wird auch in diesem Jahr trotz der Krise im Euroraum wachsen. Allerdings sind viele Marktbeobachter noch zurückhaltend mit Prognosen. Zugleich gehen die ersten Festlegungen noch weit auseinander. Die Unsicherheit ist offenbar groß. Insgesamt wird eher eine moderate Aufwärtsbewegung erwartet. Die Bundesbank sagt einen Aufschwung voraus und rechnet mit einem Wachstum von 1,7 Prozent, das sich 2015 auf 2,0 Prozent beschleunigen soll. Die Berenberg Bank hält sogar schon 2014 ein Plus von 2,2 Prozent für möglich. Die Wirtschaftsberatung Ernst & Young ist zurückhaltender und rechnet für 2014 und 2015 mit einem Wachstum von jeweils 1,7 Prozent.

Verbraucherpreise steigen 2013 nur leicht

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2013 gegenüber 2012 um 1,5 Prozent. Damit hat sich Jahresteuersatzrate trotz der starken Binnennachfrage im Vergleich zu den Vorjahren abgeschwächt. Preistreibend wirkten im Jahr 2013 vor allem die Nahrungsmittel. Sie verteuerten sich 2013 spürbar um 4,4 Prozent gegenüber 2012. Energie wurde um 1,4 Prozent gegenüber 2012 teurer. In den Vorjahren waren deutlich höhere Jahresteuern ermittelt worden. Die Preisentwicklung der einzelnen Energieprodukte fiel 2013 unterschiedlich aus: So standen dem Preisanstieg bei Strom (+ 11,9 %) vor allem infolge der Erhöhung der EEG-Umlage fallende Preise für leichtes Heizöl (- 6,0 %) und Kraftstoffe (- 3,4 %) gegenüber.

Robuster Arbeitsmarkt in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2013 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld bewährt. Er hat auf diese Herausforderung robust reagiert. Spuren der langsameren konjunkturellen Gangart sind jedoch erkennbar. Im Jahresdurchschnitt 2013 betrug die Zahl der bei der Bundesagentur für Arbeit registrierten Arbeitslosen nach Definition des Sozialgesetzbuches (SGB) rund 2,95 Millionen. Das waren 53.000 mehr registrierte Arbeitslose (+ 1,8 %) als im Vorjahreszeitraum. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen stieg von 6,8 Prozent im Jahr 2012 auf 6,9 Prozent im Jahr 2013.

Im vergangenen Jahr waren durchschnittlich rund 41,8 Millionen Personen in Deutschland erwerbstätig. Das waren etwa 300.000 Personen (+ 0,6 %) mehr als ein Jahr zuvor. Zum siebten Mal in Folge hat damit die Erwerbstätigenzahl zugenommen.

Prognose: Wohnungsneubau springt deutlich an

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis hoffen. Von Januar bis September 2012 wurde in Deutschland der Bau von 202.100 Wohnungen genehmigt. Das waren 13,5 Prozent oder 24.000 Wohnungen mehr als in den ersten neun Monaten des Jahres 2012. Damit setzt sich die seit 2010 anhaltende positive Entwicklung bei den Genehmigungen im Wohnungsbau fort.

Die LBS erwartet für das Gesamtjahr 2013 rund 250.000 Baugenehmigungen. Besonders stark stieg in den ersten drei Quartalen die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+25,1 %) sowie in Zweifamilienhäusern (+14,2 %). Die Genehmigungen von Einfamilienhäusern nahmen nur leicht zu (+1,0 %).



Objekt: Am Sportplatz 1-3

Die Wohnungswirtschaft in Hann. Münden

Die wohnwirtschaftliche Situation hat sich auch im Geschäftsjahr 2013 in Hann. Münden nicht verbessert. Seitens der Stadtverwaltung wurden wiederum keine Maßnahmen ergriffen, um dem Wohnungs- und Gewerberaumleerstand mit geeigneten Mitteln entgegenzutreten. Es ist natürlich schwieriger in Hann. Münden eine wirtschaftliche Wohnungsvermietung zu realisieren, als in Kassel, Göttingen oder Hannover, da der demografische Wandel früher und schneller voranschreitet, als in den wirtschaftlich starken Ballungszentren. Der Trend, dass insbesondere Ballungszentren mit guter Infrastruktur und vielfältigen Arbeitsplatzangeboten „gewinnen“ und ländliche Regionen oder auch Alt-industriestandorte „verlieren“, setzt sich weiter fort. Es ist in Hann. Münden schon lange nicht mehr „5 vor 12“ und deshalb wäre ein konzertiertes Handeln dringender und notwendiger denn je. Bisherige Angebote unserer Wohnungsgenossenschaft an die Stadt Hann. Münden verhallten leider ohne Reaktion.

Hann. Münden – wunderschönes Fachwerk mit Zukunft?

Die Innenstadt – Wohnungen und Gewerberäume mit wenig Nachfrage

Das äußere Erscheinungsbild der Kernstadt Hann. Müdens hat sich auch im Berichtsjahr weiterhin negativ verändert. Ladenschließungen und somit Leerstände in der City schritten unaufhaltsam voran, obwohl sich die wirtschaftliche Lage in Hann. Münden leicht verbessert hat. Neue Gewerbeansiedlungen stimmen hoffnungsfroh, da sie Zuzüge von Fachpersonal versprechen.

Bauverein Münden – Visionen, Pläne und die Realität

Der Bauverein nahm auch im Berichtsjahr seine Kernaufgabe, die Modernisierung und Instandhaltung des Haus- und Wohnungsbestandes wahr. Bestandserhaltende Maßnahmen sind unabdingbare Voraussetzung für ein gutes Vermietungsgeschäft. Der Bauverein wird deshalb auch zukünftig bei Modernisierungen und Instandhaltungen auf die Einhaltung der rechtlichen Vorgaben achten und sie umsetzen. Damit einher geht eine regelmäßige Anpassung der Mieten im Rahmen der gesetzlichen Voraussetzungen.

Kosten der Unterkunft – Mietgutachten vom Landessozialgericht gekippt!

Das bisherige Mietgutachten aus 2008, durch den Landkreis Göttingen in Auftrag gegeben, wurde vom Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen gekippt. Das neue Mietgutachten vom Büro „Analyse & Konzepte“ wird von Fachleuten ebenso schwach beurteilt und könnte vor den Gerichten wenig Aussicht auf Bestandssicherheit haben. Allerdings muss es der Landkreis Göttingen anwenden und daraus sind Miet-

erhöhungen im sozialen Bereich (SGB II) weiterhin problematisch umzusetzen, da die Angemessenheitsgrenzen wenig, bis gar keinen Spielraum lassen.

Diese Situation ist äußerst unbefriedigend, da nun vermehrt wohnungssuchende Sozialhilfeempfänger/Innen von uns abgelehnt werden müssen, weil der Sozialträger, der Landkreis Göttingen, die Übernahme der Miete ablehnt. Das hat dann zur weiteren Folge, dass Energie effiziente Baumaßnahmen, trotz staatlicher Anreize durch niedrige Zinssätze der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), zukünftig nicht mehr durchgeführt werden können, da diese unwirtschaftlich sind. Vor dem Hintergrund, dass die Kosten in Göttingen genauso hoch sind, wie in Hann. Münden (Stundenlöhne von Firmen), klafft hier eine große Ungerechtigkeitslücke.

Objekt: Wiershäuser Weg 25



Kosten für Abwasserbeseitigung und Versicherungen steigen Wohnnebenkosten steigen weiterhin

Die Stadtwerke Hann. Münden haben die Niederschlagswassergebühr für die versiegelte Grundfläche um 8 % erhöht. Die Versicherungsbeiträge für Haftpflicht- und Wohngebäudeversicherungen sind erneut gestiegen. Die vom Gesetzgeber verlangte Überprüfung der Trinkwasseranlagen auf Legionellenbefall wurde in unserem Wohnungsbestand vorgenommen. Alle Überprüfungen waren negativ. Die dafür entstandenen Kosten werden erstmals im Jahr 2014 auf die Mieterinnen und Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung verteilt werden. Ebenfalls werden die Miete und die Wartung der Rauchwarnmelder im Jahr 2014 erstmalig als Betriebskosten abgerechnet werden.

Modernisierung und Instandhaltung

Der Auftrag, der modernisierenden Instandhaltung, wurde auch im Berichtsjahr neben vielen kleineren Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen sowie auch Generalmodernisierungen von Wohnungen wahrgenommen. Dabei wurden die Bäder und sanitären Einrichtungen, die Fliesenpiegel, die Elektroanlagen einschließlich vollständiger Unterverteilung, die Fußböden, Türen, Fenster, Maurer-, Putz- und Malerarbeiten sowie die Heizungsanlagen erneuert. An zwölf Balkonen wurden in Dransfeld, Bürgermeister-Schulze-Straße 2-4, neue Balkonbrüstungen montiert.

Am Entenbusch 78-88 wurden umfangreiche Modernisierungsarbeiten durchgeführt (Wärmedämmverbundmaßnahmen an den Giebelseiten, den obersten Geschoss- und Kellerdecken, Einbau neuer Fenster mit einem K-Wert von 0,95, Sanierung der Balkone mit Fliesenbelägen, neuen Balkonbrüstungen, Erneuerung der Beleuchtungseinrichtungen und Anstriche in den Treppenhäusern). Die Wohnungsbe- und entlüftungseinrichtungen werden 2014 installiert. Dadurch wird der Schimmelbildung vorgebeugt und die Mieter erhalten ein angenehmes Wohn- und Raumklima.

Darüber hinaus wurden fünf Wohnungen vollständig und elf Wohnungen teilweise modernisiert. Durch die (Teil-) Modernisierungen der Wohnungen (Fliesenpiegel in Küchen und Bädern, die elektro- und sanitären Einrichtungen und die heizungstechnischen Anlagen erneuern), um sie dem heutigen Standard anzupassen, gelingt es uns den Ansprüchen und Wünschen unserer Mietinteressenten gerecht zu werden.



*Im Bau befindliche Umbauarbeiten
Auf der Trift 25*

Integriertes energetisches Quartierskonzept 2010 - 2015

„Am Entenbusch“ und „Am Wittenborn“

Im Rahmen unseres Vorhabens zur Entwicklung eines „Integrierten energetischen Quartierskonzeptes“ findet von 2010 bis 2015 die stufenweise Umsetzung des Projektes statt.

Um eine umfassende Lösung der energetischen Probleme zu erreichen und um die Vermietbarkeit dieses Quartiers weiterhin sicherzustellen, ist aus Sicht des Vorstandes nur sinnvoll, wenn ein „Integriertes energetisches Quartierskonzept“ zur Umsetzung kommt, dass einer sukzessiven Modernisierung und Instandsetzung der Objekte „Am Entenbusch 70–116“ und „Am Wittenborn 3–5“ Rechnung trägt.

Dabei präferiert der Vorstand aufgrund der Empfehlungen des Architekturbüros K.-H. Rohrer und des HSL-Planungsbüros Innovatec das Stufenmodell. Auf Contractingbasis wird der Bauverein mit den Versorgungsbetrieben Hann. Münden (VHM) die energetische Versorgung über ein Nahwärmenetz und ein BHKW (Blockheizkraftwerk) sicherstellen.

Dabei werden die Objekte im Zeitraum von 2010 – 2015 einer kontinuierlichen Modernisierung unterzogen. Diese Maßnahme wurde auch im Berichtsjahr planmäßig weitergeführt.



Das Wohnquartier „Am Entenbusch“, „Am Wittenborn“, „Dr. Eisenbart- und Humboldtstraße“

Neubau und Erwerb

Im Geschäftsjahr 2013 hat unsere Genossenschaft keine Neubau- oder Erwerbsmaßnahmen durchgeführt.

Haus- und Bestandsbewirtschaftung

Die Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG macht es sich zur Aufgabe, die vermieteten Wohnungen, das Wohnumfeld und die baulichen Anlagen durch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu sanieren.

Der Bestand betrug zum 31. Dezember 2013:

- ♦ 825 Wohnungen
- ♦ 202 Garagen
- ♦ 6 überdachte Carportstellplätze
- ♦ 108 einfache Parkplätze
- ♦ 2 gewerblich genutzte Einheiten
- ♦ 1 eigen genutzte Einheit (Lager, Schützenstraße)
- ♦ 1 Bürogebäude (Wiershäuser Weg 27)

Mieterwechsel – Fluktuation

In Hann. Münden stellt sich für Wohnungssuchende der Wohnungsmarkt weiterhin entspannt dar, denn er bietet eine große Auswahl an frei vermietbaren Wohnraum sowohl in der Kernstadt als auch in den Stadtteilen (eingemeindete Dörfer). Nach Beurteilung des Vorstandes ist die Fluktuation allerdings weiterhin zu hoch, dagegen verringert sich der Leerstand weiterhin. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 127 Mieterwechsel (Vorbesichtigungen, Wohnungsabnahmen und –übergaben, Vertragsausfertigungen usw.) bearbeitet, das entspricht einer Fluktuationsrate im Verhältnis zum Wohnungsbestand von 15,3 % und eine Minderung im Vergleich zum Vorjahr von 1,3 %. Insgesamt wurden 139 neue Mietverhältnisse vereinbart. Im eigenen Bestand zogen sechs Mietparteien um und sechs Mietverträge mussten wegen familiärer Veränderungen (Namensänderung, Tod eines Partners oder Trennung) geändert werden. Der Vorstand fühlt sich durch die aktive Mieter- und Wohnungswerbung (Homepage, Tageszeitungen, Immo-Scout 24, Immo-Welt, sechs Info-Schaukästen) bestätigt, um die zü-gige Vermietbarkeit von gekündigten Wohnungen sicherzustellen und um evtl. aufkommende Leerstände zu vermeiden.

Soziales Engagement ist selbstverständlich

Die Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG sieht sich als sozial- und wohnungspolitischer Bestandteil der Städte Hann. Münden und Dransfeld. Vor diesem Hintergrund erfolgt auch das öffentliche Engagement, das in Spenden an öffentliche, gemeinnützige Einrichtungen, Vereine und Verbände zum Ausdruck gebracht wird. Auch im Geschäftsjahr 2013 hat sich der Bauverein bei der Unterstützung auf Kindergärten und Grundschulen in Hann. Münden, die Göttinger Werkstätten für Behinderte in Gimte, die Arbeiterwohlfahrt Hann. Münden, die Hermannshäger Kirmesburschen, den Hermannshäger Schützenverein, dem Schützenverein 1823, der SG Werratal, dem Naturpark Münden und Touristik Naturpark Münden e.V. und weiteren Einrichtungen konzentriert.

Bisherige Geschäftsstelle der Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG (ab 01.08.14 Kinderhort)



Erläuterungen

Das Geschäftsjahr 2013 schließt mit einem Jahresüberschuss von 216.813,33 Euro ab (Vorjahr: 324.747,27 Euro). Die Zinseinnahmen aus Kapitalanlagen haben sich gegenüber dem Vorjahr um ca. 1.400 Euro erhöht.

Kennzahlen

Eigenkapitalquote	in Tsd. € 2013	2013	in Tsd. € 2012	2012
Bilanziertes Eigenkapital + 50% SoPo	5.589,36		4.841,75	
Bilanzsumme	21.160,27	26,41%	20.503,52	23,61%
Anlageintensität				
Anlagevermögen	18.300,41		18.194,82	
Bilanzsumme	21.160,27	86,48%	20.503,52	88,74%
Fremdkapitalkosteneinsatz				
Zinsen u.a. Aufwendungen langfristiges Fremdkapital	458,69		485,94	
Langfristiges Fremdkapital	13.048,66	3,52%	13.320,60	3,65%
Fremdfinanzierung des Umsatzes				
Langfristiges Fremdkapital	13.048,66		13.320,60	
Umsatzerlöse	3.702,77	352,40%	3.735,40	356,60%
Eigenkapitalrentabilität				
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	216,8		324,7	
Bilanziertes Eigenkapital + 50% SoPo	5.589,36	3,88%	4.841,75	6,71%
Gesamtrentabilität				
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern + Fremdkapitalzinsen	675,51		810,69	
Bilanzsumme 31.12.	21.160,27	3,19%	20.503,52	3,95%
Umsatzrentabilität				
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	216,8		324,7	
Umsatzerlöse	3.702,77	5,86%	3.735,40	8,69%

Erlösschmälerungsquote	in Tsd. € 2013	2013	in Tsd. € 2012	2012
Erlösschmälerungen	122,95		131,94	
Gesamtsollmiete+Umlagen	3.773,73	3,3%	3.811,11	3,5%
Finanzkraft				
Cashflow ^1	885,20		987,60	
Fremdkapital (Dauerfinanzierungsmittel)	13.048,66	6,78%	13.320,60	7,45%
Anlagedeckungsgrad II				
Bilanziertes Eigenkapital + Langfristige Rückstellung. +Langfristiges Fremdkapital + 50% SoPo	18.926,22		18.412,50	
Anlagevermögen	18.300,41	103,42%	18.194,82	101,20%
Zinsaufwand pro m² Wohnfläche				
Wohn- und Nutzfläche m²	48.239		48.149	
Zinsen u.a.Aufwendungen langfristiges Fremdkapital	458,69	9,51 €	485,94	10,09 €
Zinsaufwand pro m² Netto-Kaltmiete				
Zinsen u.a.Aufwendungen langfristiges Fremdkapital	458,69		485,94	
Gesamtsollmiete	2.411,66	19,02%	2.504,61	19,4%
Zins- und Tilgungsbelastung pro m² Netto-Kaltmiete				
Zinsen u.a. Aufw.lgfr.Fremdkapital + Tilgung lgfr.Fremdkapital ^2	1.182,92		1.152,24	
Gesamtsollmiete ^3 abzgl. Erlösschmälerung	2.411,66	49,1%	2.504,61	46%
Dynamischer Verschuldungsgrad				
Fremdkapital abzüglich Flüssige Mittel	14.265,25		14.879,50	
Cashflow	885,20	16,1 Jahre	987,60	15,2 Jahre

Unsere Wohnungsbaugenossenschaft

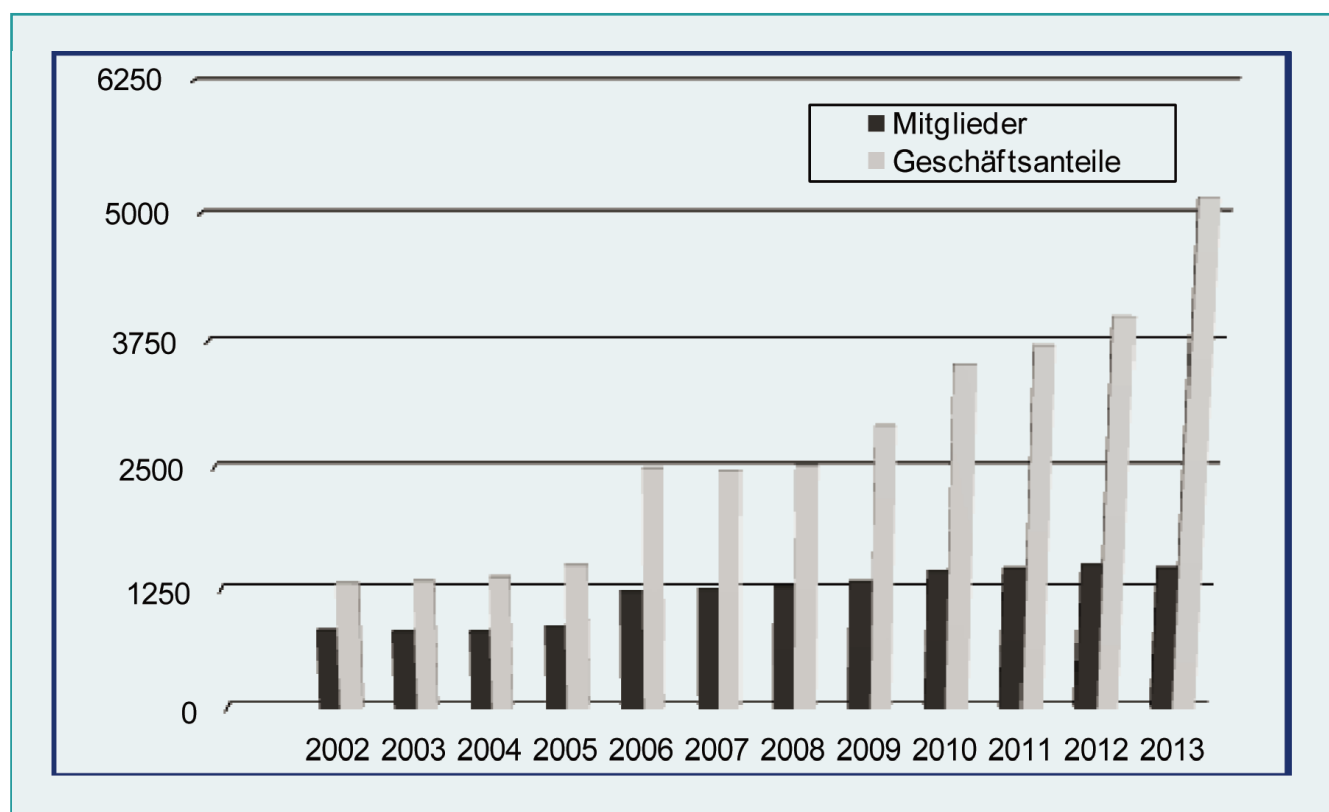
Rechtliche Grundlagen, Mitgliederbewegung, Geschäftsanteile

1. Genossenschaftsrechtliche Verhältnisse

Unsere Genossenschaft ist beim Amtsgericht Göttingen im Genossenschaftsregister, Blatt-Nr. 110108, eingetragen. Die von der Mitgliederversammlung beschlossene Satzung, zuletzt geändert am 28.11.2012, wird jedem Mitglied bei Eintritt in die Genossenschaft mit einem Mieterordner und weiteren Unterlagen ausgehändigt.

2. Mitgliederbewegung und Geschäftsanteile

Die Mitgliederzahl verminderte sich im Geschäftsjahr 2013 um 38 Mitglieder auf 1.473 Mitglieder (2012 = 1.511 Mitglieder). Außerdem erhöhten sich die Anteilszeichnungen im Geschäftsjahr 2013 um 1.150 Geschäftsanteile von 4.001 Geschäftsanteilen auf 5.151 Geschäftsanteile. Damit stiegen die Geschäftsanteile im sechsten Jahr in Folge.



Dankeschön

Wir bedanken uns bei unseren Mieterinnen und Mietern, den Mitgliedern und unseren Geschäftspartnern und Firmen, mit denen wir eine stets faire, vertrauliche und harmonische Partnerschaft pflegen.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in Verwaltung und Regiebetrieb für die geleistete Arbeit. Wir wünschen allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern weiterhin viel Erfolg und Spaß bei ihrer dienstlichen Tätigkeit in unserer Genossenschaft.

Ebenso danken wir auch dem Aufsichtsrat für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im abgelaufenen Jahr.

Wir möchten uns bei den regionalen Pressemedien bedanken, die mit interessanten Artikeln über uns berichtet und uns dadurch die Möglichkeit eröffnet haben, unsere Dienstleistung einer breiten Öffentlichkeit vorzustellen.

Abschließend gilt unser Dank allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in den Behörden, Verwaltungen, Vereinen und Verbänden, für die stets kooperative und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Hann. Münden, 07.07.2014

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG

Der Vorstand

Jörg Wieland

Rolf Vogt

Sabine Dzukowski

Jahresabschluss

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung

und Anhang

zum 31. Dezember 2013

Gemeinnütziger Bauverein

in Münden eG

Jahresabschluss zum 31.12.2013

Bilanz

Aktivseite

	31.12.2013 €	31.12.2012 €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	17.654,00	19.981,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.955.571,76	17.827.533,99
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	96.321,91	100.890,91
3. Grundstücke ohne Bauten	11.142,39	11.142,39
4. Technische Anlagen und Maschinen	150.045,75	177.011,50
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	68.377,88	57.462,95
	18.281.459,69	
III. Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	1.300,00	800,00
Anlagevermögen gesamt	18.300.413,69	18.194.822,74
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	1.279.672,35	1.237.315,61
2. Andere Vorräte	41,94	3.814,12
	1.279.714,29	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	177.974,36	178.462,95
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	2.000,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	54.372,36	65.424,43
	232.346,72	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	859.943,21	436.569,62
2. Bausparguthaben	445.714,22	345.018,26
	1.305.657,43	
Umlaufvermögen gesamt	2.817.718,44	2.268.604,99
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
I. Geldbeschaffungskosten	29.408,95	31.437,16
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	12.726,15	8.659,85
	42.135,10	
Bilanzsumme	21.160.267,23	20.503.524,74

Passivseite

	31.12.2013 €	31.12.2012 €
A. <u>EIGENKAPITAL</u>		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	88.597,95	86.607,70
2. der verbleibenden Mitglieder	2.093.527,75	1.511.832,23
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	11.340,00	1.562,00
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 26.562,79 (Vorjahr: € 33.121,23)	2.193.465,70	
II. Ergebnismrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	388.356,06	366.674,73
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 21.681,33 (Vorjahr: € 32.474,73)		
2. Bauerneneruerungsrücklage	296.549,29	296.549,29
3. Andere Ergebnismrücklagen	2.248.270,72	2.113.528,01
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 134.742,71 (Vorjahr: € 237.840,71)		
	2.933.176,07	
III. Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr	0,00	926,47
IV. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	216.813,33	324.747,27
2. Einstellung in die Ergebnismrücklagen (Vorjahr: Entnahme aus den Ergebnismrücklagen)	-156.424,04	-270.315,44
	60.389,29	
Eigenkapital gesamt	5.187.031,06	4.432.112,26
B. <u>SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGEANTEIL</u>	804.666,93	821.134,57
C. <u>RÜCKSTELLUNGEN</u>		
1. Rückstellungen für Pensionen	274.602,48	241.266,61
2. Sonstige Rückstellungen	56.527,83	43.450,71
	331.130,31	
D. <u>VERBINDLICHKEITEN</u>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.177.598,94	12.396.975,34
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	876.587,79	928.653,96
3. Erhaltene Anzahlungen	1.337.322,03	1.299.570,96
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.475,69	44.833,50
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	168.794,70	94.117,69
6. Sonstige Verbindlichkeiten	161.009,66	144.879,35
davon aus Steuern: € 15.429,93 (Vorjahr: € 13.882,60)		
	14.778.788,81	
E. <u>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u>	58.650,12	56.529,79
Bilanzsumme	<u>21.160.267,23</u>	<u>20.503.524,74</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

	2013 €	2012 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.654.457,58	3.690.170,85
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>48.316,58</u>	<u>45.233,75</u>
	3.702.774,16	
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	42.356,74	94.584,69
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	14.700,00	8.460,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	147.164,73	103.327,67
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>-1.620.452,26</u>	<u>-1.494.456,83</u>
6. Rohergebnis	2.286.543,37	2.447.320,13
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-467.021,11	-457.299,27
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-124.427,63	-110.433,74
davon für Altersversorgung: € 25.532,09 (Vorjahr: € 14.821,45)		
	<u>-591.448,74</u>	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-665.343,09	-652.251,45
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-215.193,79</u>	<u>-275.189,74</u>
10. Betriebsergebnis	814.557,75	952.145,93
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	56,00	56,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.899,09	3.551,09
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-474.575,66	-501.107,23
davon Aufzinsung Pensionsverpflichtung: € 15.881,00 (Vorjahr: € 15.167,00)		
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	344.937,18	454.645,79
15. Außerordentliche Aufwendungen	-5.431,87	-5.431,87
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2,20	0,89
17. Sonstige Steuern	<u>-122.689,78</u>	<u>-124.467,54</u>
18. Jahresüberschuss	216.813,33	324.747,27
19. Ergebnisverwendung		
a) Einstellung in gesetzliche Ergebnisrücklagen	-21.681,33	-32.474,73
b) Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	<u>-134.742,71</u>	<u>-237.840,71</u>
	<u>-156.424,04</u>	
20. Bilanzgewinn	<u><u>60.389,29</u></u>	<u><u>54.431,83</u></u>

Anhang des Jahresabschlusses 2013

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Bei der Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG handelt es sich nach den Kriterien der Größenmerkmale des § 267 HGB um eine kleine Genossenschaft. Die Genossenschaft hat die für kleine Genossenschaften geltenden größenabhängigen Erleichterungen nur für einzelne Angaben in Anspruch genommen.

Das Prinzip der Darstellungstetigkeit (§ 265 Abs. 1 HGB) ist beachtet worden.

B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden nicht vorgenommen.

Im Einzelnen sind folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung gelangt:

Die Vermögensgegenstände werden zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Fremdkapitalkosten wurden nicht in die aktivierten Herstellungskosten einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen werden unter Zugrundelegung betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauer wie folgt vorgenommen:

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Bewertung der entgeltlich erworbenen Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen drei und fünf Jahren.

Grundstücke mit Wohnbauten

Die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Geschäfts- und andere Bauten, die vor dem 21.06.1948 errichtet wurden, werden linear mit 5 % p. a., die übrigen Bauten mit 2 % p. a. abgeschrieben. Das im Jahr 1997 fertiggestellte Objekt "Seniorenwohnanlage Am Kronenturm" wird mit 2,02 % p. a. abgeschrieben; der Unterschiedsbetrag zu der steuerlich degressiv vorgenommenen Absetzung für Abnutzung (§ 7 Abs. 5 EStG) wird im Sonderposten mit Rücklageanteil berücksichtigt. Nach Fertigstellung von umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer der betreffenden Gebäude um bis zu 30 Jahre verlängert (zuletzt 2011). Die Anschaffungskosten für den Erwerb der Erbbaurechte werden entsprechend der vertraglich vereinbarten Restlaufzeit verteilt.

Technische Anlagen und Maschinen

Die technischen Anlagen werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen acht und fünfzehn Jahren, bewertet.

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen drei und neunzehn Jahren, bewertet.

Selbstständige bewegliche Anlagegüter mit Anschaffungskosten (netto) von € 150 bis € 1.000 wurden in den Jahren 2008 und 2009 als Sammelposten gemäß § 6 Abs. 2a EStG aktiviert und mit 20 Prozent abgeschrieben. Von dem Wahlrecht, die selbstständig beweglichen Anlagegüter von (netto) € 150 bis € 410 sofort abzuschreiben, wurde im Wirtschaftsjahr kein Gebrauch gemacht.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet worden.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet.

Die Vorräte werden zu Anschaffungskosten nach der Fifo-Methode bewertet.

Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert. Erkennbare Risiken werden durch angemessene Einzelwertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung berücksichtigt.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert bzw. Nominalwert angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten weisen Ausgaben aus, die vor dem Bilanzstichtag entstanden sind, jedoch Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben sind mit dem Nennbetrag angesetzt.

Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des Erfüllungsbetrages.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften wurden die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2 % (Rententrend 2 %, Altiventrend 1,5 % und Fluktuation 0,00 %), sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre in Höhe von 4,88 % (Vorjahr: 5,04 %) für eine Laufzeit von fünfzehn Jahren, angesetzt.

Aus der Neubewertung der Rückstellung für Pensionsverpflichtungen ergab sich zum 01.01.2010 ein Anpassungsbetrag in Höhe von € 81.478,00. Dieser wird über fünfzehn Jahre bis zum 31.12.2024 verteilt und zu Lasten des außerordentlichen Aufwands der Rückstellung zugeführt. Restlich sind noch zum 31.12.2013 € 59.750,52 zu verteilen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit Ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzung

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten weisen Einnahmen aus, die vor dem Bilanzstichtag entstanden sind, jedoch Erträge für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagevermögen

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind im Anlagenspiegel dargestellt.

Umlaufvermögen

Sämtliche Forderungen mit der Ausnahme der unter dem Posten Sonstige Vermögensgegenstände ausgewiesenen Anteile an Instandhaltungsrücklagen in WEG i. H. von € 25.831,56 (Vorjahr: € 22.758,41) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. In der Position Unfertige Leistungen sind € 1.279.672,35 (Vorjahr € 1.237.315,61) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss des Geschäftsjahres €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	366.674,73	0,00	21.681,33	0,00	388.356,06
Bauerneuerungsrücklage	296.549,29	0,00	0,00	0,00	296.549,29
Andere Ergebnismrücklagen	<u>2.113.528,01</u>	<u>0,00</u>	<u>134.742,71</u>	<u>0,00</u>	<u>2.248.270,72</u>
Summe	2.776.752,03	0,00	156.424,04	0,00	2.933.176,07

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzten sich wie folgt zusammen:

	€
Jahresabschlusskosten	8.330,00
Prüfungskosten	12.000,00
Berufsgenossenschaft	3.297,83
Urlaubsverpflichtung	25.400,00
Veröffentlichung	2.000,00
Aufbewahrungskosten	<u>5.500,00</u>
	56.527,83

Verbindlichkeiten

Die Zusammenfassung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeit ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.

Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	794.828,84	733.047,90
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	54.243,21	52.350,19
Erhaltene Anzahlungen	1.337.322,03	1.299.570,96
Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.475,69	44.833,50
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	168.794,70	94.117,69
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>152.921,71</u>	<u>136.825,22</u>
Gesamtbetrag	<u>2.565.586,18</u>	<u>2.360.745,46</u>

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				Art der Sicherheit *)
	31.12.2013 €	< 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre €	> 5 Jahre €	gesichert €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.177.598,94	794.828,84	3.481.900,18	7.900.869,92	12.177.598,94	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	876.587,79	54.243,21	182.261,93	640.082,65	876.587,79	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.337.322,03	1.337.322,03	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.475,69	57.475,69	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	168.794,70	168.794,70	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>161.009,66</u>	<u>152.921,71</u>	<u>8.087,95</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	
Gesamtbetrag	<u>14.778.788,81</u>	<u>2.565.586,18</u>	<u>3.672.250,06</u>	<u>8.540.952,57</u>	<u>13.054.186,73</u>	

*) GPR = Grundpfandrecht

Sonderposten mit Rücklageanteil

Der Sonderposten mit Rücklageanteil enthält die kumulierten Unterschiedsbeträge zwischen der handelsrechtlichen Abschreibung und der steuerlichen degressiven Absetzung für Abnutzung (§ 7 Abs. 5 EStG).

Die Staffelschreibung beträgt im Wirtschaftsjahr 2013 1,25 % (Vorjahr 2 %).

Anlagenspiegel

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert 31.12.2013 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	61.915,10	9.737,65	0,00	0,00	53.998,75	17.654,00	12.064,65
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.301.801,86	803.592,03	155.461,27	0,00	10.994.360,86	17.955.571,76	605.820,24
Grundstücke mit Geschäftsbauten	354.405,15	0,00	0,00	0,00	258.083,24	96.321,91	4.569,00
Grundstücke ohne Bauten	11.142,39	0,00	0,00	0,00	0,00	11.142,39	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	300.372,79	0,00	0,00	0,00	150.327,04	150.045,75	26.965,75
Betriebs- und Geschäftsausstattung	216.172,94	29.265,38	38.341,26	0,00	138.719,18	68.377,88	15.923,45
	29.183.895,13	832.857,41	193.802,53	0,00	11.541.490,32	18.281.459,69	653.278,44
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	800,00	500,00	0,00	0,00	0,00	1.300,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	29.246.610,23	843.095,06	193.802,53	0,00	11.595.489,07	18.300.413,69	665.343,09

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigt im Geschäftsjahr 2013 neben dem hauptamtlichen Vorstandsmitglied im Durchschnitt 14 Arbeitnehmer (davon 5 Teilzeitbeschäftigte).

Mitgliederbewegung

Ende 2012	1.511
Abgang zum 31.12.2012 ausgeschiedene Mitglieder	<u>111</u>
Anfang 2013	1.400
Zugang 2013	182
Abgang 2013	<u>109</u>
Ende 2013	1.473

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 581.695,52 erhöht. Die Haftsumme der verbleibenden Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 30.660,00 erhöht und beträgt am 31.12.2013 € 618.660,00.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e. V.
Leibnizufer 19
30169 Hannover

Organe der Genossenschaft

Mitglieder des Vorstandes

Jörg Wieland	hauptamtliches Vorstandsmitglied	Geschäftsführer
Rolf Vogt	ehrenamtliches Vorstandsmitglied	Dipl. Ing. Architekt
Sabine Dzukowski	ehrenamtliches Vorstandsmitglied	Dipl. Sozialarbeiterin

Mitglieder des Aufsichtsrates

Ronald Schminke	Vorsitzender	Mitglied des niedersächsischen Landtages
Gisela Steinmann	Stellvertretende Vorsitzende	Sparkassenbetriebswirtin a. D.
Ulrike Heide		Staatl. geprüfte Altenpflegerin
Rolf Bilstein		Geschäftsführer
Dirk Aue		Verwaltungsfachangestellter

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und Aufsichtsrates.

E. Verwendung des Bilanzgewinns

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor,

	€
nach dem vorab aus dem Jahresüberschuss	216.813,33
gem. § 40 Abs. 2 der Satzung mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage	21.681,33
und gem. § 28 Buchst. n) der Satzung in Andere Ergebnismrücklagen (freie Rücklagen)	<u>134.742,71</u>
eingestellt wurden,	
den verbleibenden Bilanzgewinn	60.389,29
wie folgt verwendet:	
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2013 von € 1.509.732,23 (Differenz nach Rundung)	<u>60.389,29</u>

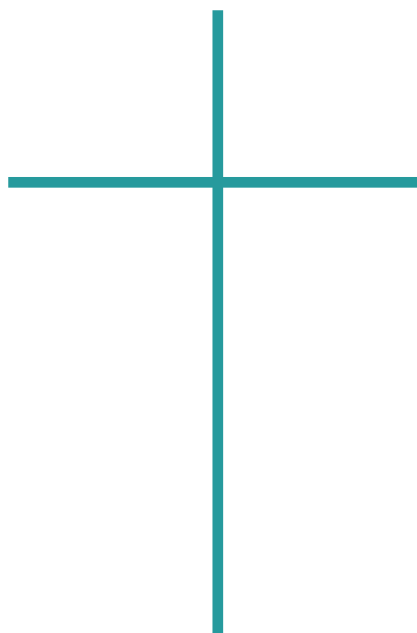
Hann. Münden, 07.07.2014

Jörg Wieland

Rolf Vogt

Sabine Dzukowski

Im Jahr 2013 betrauern wir den Tod nachstehender Mitglieder



Bause, Karl-Heinz

Bielicki, Gabriela

Boesch, Hannelore

Busch, Walter

Ciesieleczyk, Janina

Diller, Anton

Friesen, Anna

Folz, Julia

Götze, Ursula

Habersetzer, Martin

Holzkamp, Rosemarie

Leitner, Werner

Morisette, Inge

Steinmetz, Henrik

Stolte, Irmgard

Zänker, Bruno

Wir werden das Andenken der Verstorbenen in Ehren halten.

Unser aufrichtiges Mitgefühl gilt den Angehörigen.

Bericht des Aufsichtsrates

Aufsichtsrat und Vorstand unserer Wohnungsbaugenossenschaft führten im Berichtsjahr 2013 fünf gemeinsame Sitzungen durch. Der Aufsichtsrat und die Mitgliederversammlung tagten einmal im Berichtsjahr. Die Prüfungskommission tagte bei Bedarf. Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsanweisung obliegenden Aufgaben erfüllt. Er hat sich vom Vorstand regelmäßig über die Lage der Genossenschaft und wesentliche Einzelvorgänge unterrichten lassen und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat hat den für ihn festgelegten Förderungs-, Beratungs- und Überwachungsauftrag im Berichtsjahr erfüllt.

Die wesentlichen Themen dieser Sitzungen waren:

- Die Beratung und Beschlussfassung über die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen,
- Beschluss über den Wirtschaftsplan,
- Bericht über die Vermögens-, Finanz- und Liquiditätslage,
- Bericht über das Forderungsmanagement,
- Bericht über die ordnungsgemäße Durchführung des Risikomanagements,
- Bericht über die Leerstandsstatistik,
- Bericht über das Personalwesen,
- Bericht über die Haus- und Wohneigentumsverwaltung.

Die für das Berichtsjahr 2013 geplanten Baumaßnahmen wurden termin- und fachgerecht sowie unter Einhaltung der Planungsziele durchgeführt. Der Jahresabschluss und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2013 mit dem ausführlichen Bericht des Vorstandes zur Lage unserer Genossenschaft wurde dem Aufsichtsrat vorgelegt und erläutert. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes an. Der Aufsichtsrat wird weiterhin Planungen und Maßnahmen des Vorstandes begleitend unterstützen, um eine gezielte Verbesserung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes durch Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu gewährleisten. Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen hat das Geschäftsjahr 2012 geprüft. Die Prüfungsbescheinigung gemäß § 53 GenG wurde vorbehaltlos erteilt und der Abschlussprüfer bescheinigte die ordnungsgemäße Geschäftsführung. Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Der Jahresabschluss 2013 sowie der Lagebericht entsprechen den gesetzlichen Erfordernissen. Die Vermögens- und Finanzlage der Geschäftsentwicklung sind geordnet, die Zahlungsfähigkeit ist gesichert.

Satzungsgemäß scheiden Frau Gisela Steinmann und Herr Ronald Schminke aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl von beiden ist zulässig. Im Berichtsjahr 2013 wurden wieder umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsbestandes durchgeführt, um eine optimale Vermietbarkeit der Wohnungen zu fördern. Die Maßnahmen waren notwendig, um eine zügige Wiedervermietung zu gewährleisten, aber auch um den Wohnungsstandard zeitgemäß anzupassen. Erwähnenswert ist die planmäßige Umsetzung des „Integrierten energetischen Quartierskonzeptes 2010-2015“ (Am Entenbusch/Am Wittenborn). Die Fachplaner und Architekten sowie die beteiligten Handwerkerfirmen leisten hier hervorragende Arbeit. Aufsichtsrat und Vorstand haben sich im Berichtszeitraum bei allen Entscheidungen zuerst davon leiten lassen, was für die Mieter gut und sinnvoll ist, aber andererseits auch die ökonomische Seite nicht überfordert. Wenn beides darstellbar und ausgewogen war, wurde folgerichtig entschieden. Deshalb zeigt sich der Aufsichtsrat besonders wiederholt erfreut über das hervorragende Geschäftsergebnis 2013. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit seine Anerkennung und seinen herzlichen Dank aus. Er verbindet damit die Hoffnung auf eine weitere harmonische Zusammenarbeit zum Wohl und weiteren positiven Entwicklung unserer Wohnungsbaugenossenschaft.

Hann. Münden, 07.07.2014

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG

Der Aufsichtsrat

Ronald Schminke, MdL

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wir sind für Sie da: Ihr Team des Bauvereins

Rolf Vogt

*Ehrenamtliches
Vorstandsmitglied*
Tel. 05541 956080

Mail: info@
bauverein-muenden.de



Der Vorstand



Gemeinnütziger Bauverein
Hann. Münden

„Wohnen und wohl fühlen“:
Wir leben unser Motto und
wollen, dass Sie sich bei
uns zuhause fühlen.

Haus- und Wohneigentumsverwaltung



Daniel Klabunde

*Haus- und Wohneigen-
tumsverwaltung,
Regiebetrieb*

Tel.: 05541 9560811

Mail: klabunde@
bauverein-muenden.de



Susanne Heil

*Haus- und Wohneigen-
tumsverwaltung,
Objektbetreuung*

Tel.: 05541 9560819

Mail: heil@
bauverein-muenden.de



Heike Bachmann

*Haus- und Wohneigen-
tumsverwaltung*

Tel.: 05541 9560813

Mail: bachmann@
bauverein-muenden.de



Marco Schminke

*Objektbetreuung,
Wohnungsabnahmen*

Tel.: 05541 956080

Mail: schminke@
bauverein-muenden.de

Technische Abteilung / Regiebetrieb



Holger Andrecht

*Maler
Lackierer*

Tel.: 05541 956080

Mail: info@
bauverein-muenden.de



Ulrich Bertram

*Zentralheizungs- und
Lüftungsbauer*

Tel.: 05541 956080

Mail: info@
bauverein-muenden.de

Wir sind für Sie da: Ihr Team des Bauvereins



Sabine Dzukowski

*Ehrenamtliches
Vorstandsmitglied*
Tel. 05541 956080
Mail: info@
bauverein-muenden.de



Jörg Wieland

*Geschäftsführer und
hauptamtliches
Vorstandsmitglied*
Tel: 05541 956080
Mail: wieland@
bauverein-muenden.de

Mieten- und Finanzbuchhaltung



Frank Paare

*Finanzbuchhaltung,
Mitgliederverwaltung,
Steuern, Jahresabschluss
und Bilanz*
Tel: 05541 9560814
Mail: paare@
bauverein-muenden.de



Elke Jantzen

*Kundenbetreuung,
Wohnungsbewerbung,
Vermietung,
Mietenbuchhaltung*
Tel: 05541 956080
Mail: e.jantzen@
bauverein-muenden.de



Patrick Mente

*Finanzbuchhaltung,
Betriebskosten-
abrechnung*
Tel: 05541 9560810
Mail: mente@
bauverein-muenden.de



Sabine Rustemeyer

*Forderungs-
management und
Mahnwesen*
Tel: 05541 9560821
Mail: s.rustemeyer@
bauverein-muenden.de

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG

„Gute Wohnungen zu fairen Preisen“ - bietet der Bauverein in Hann. Münden und Dransfeld seit über 110 Jahren.

Wer in einer der über 800 Wohnungen in den rund 120 Häusern unserer Wohnungsbaugenossenschaft sein Zuhause hat, wohnt deutlich preiswerter, als die meisten Mündener oder Dransfelder. Vom Einzimmer-Single-Apart-

ment bis zur familiengerechten 4-Zimmer-Komfortwohnung bieten wir eigene vier Wände ganz nach Wunsch und Geldbeutel. Eben nach unserem Motto: Wohnen und wohl fühlen! Wir investieren kontinuierlich in die Instandhaltung und Modernisierung unserer Immobilien und sorgen damit für ein attraktives Mietangebot auf hohem Qualitätsniveau.



Wir sind für Sie da!
Rund um die Uhr!
365 Tage im Jahr!

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG

Wiershäuser Weg 17

34346 Hann. Münden

Tel.: 05541 956080

Fax: 05541 956088

Email: info@bauverein-muenden.de

www.bauverein-muenden.de



Unsere Dienstleistungen

- Vermietung und Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes
- Vermietung eigener Garagen und Stellplätze
- Verwaltung von Eigentumswohnungen nach den rechtlichen Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes
- Durchführung von Hausverwaltungen und Mietsonderverwaltungen
- Wir bieten einen Notdienst, einen Reparatur-Service und ein kompetentes Beratungsteam