Geschäftsbericht 2014







Einladung

zur 111. Mitgliederversammlung

am Freitag, 26. Juni 2015 um 19.30 Uhr

"Jagdhaus Heede" (Hermannshagen), Hermannshäger Str. 81, 34346 Hann. Münden.

Tagesordnung:

- 1. Begrüßung und Eröffnung
- 2. Feststellen der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
- 3. Gedenken
- 4. Jahresberichte: a) des Vorstandes b) des Aufsichtsrates
- 5. Bericht über den Jahresabschluss 2014
- 6. Genehmigung des Jahresabschlusses 2014
- 7. Beschlussfassung über die Verteilung des Bilanzgewinnes 2014
- 8. Entlastung: a) des Vorstandes b) des Aufsichtsrates
- 9. Wahlen zum Aufsichtsrat

Der Jahresabschluss 2014 und der Prüfungsbericht für das Jahr 2013 (das Recht zur Einsichtnahme haben nur Mitglieder) liegen in der Geschäftsstelle der Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG, Wiershäuser Weg 17, 34346 Hann. Münden, ab sofort in der Zeit von 14.00 bis 16.00 Uhr (Montag – Donnerstag) zur Einsichtnahme aus. Bei Bedarf wird für Mitglieder zur Teilnahme an der Mitgliederversammlung ein Fahrdienst zur Verfügung gestellt. Bitte informieren Sie uns bis zu einem Tag vor der Mitgliederversammlung unter der Tele-fon-Nr.: 05541 956080. Während der Sitzung laden wir zu einem Imbiss ein.

Der Vorstand Für den Aufsichtsrat

gez. gez.

Jörg Wieland Rolf Vogt Sabine Dzukowski Ronald Schminke

Statistik - Zahlen - Fakten

Geschäftsjahr	2013	2014
Zahl der Mitglieder Veränderung	1.473 (-38)	1.580 (+107)
Gezeichnete Geschäftsanteile Veränderung	5.151 (+1.150)	5.987 (+836)
Geschäftsanteil EUR	420	420
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	825	826
Zahl der sonstigen bewirtschafteten Einheiten	320	331
Bilanzsumme TEUR	21.160	22.727
Anlagevermögen TEUR	18.300	20.030
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder TEUR	2.093	2.442
Rücklagen TEUR	5.187	5.630
Bilanzgewinn TEUR	60.300	83.700
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung TEUR	3.654	3.764
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung TEUR	1.620	1.561
Neubautätigkeit:	0 0 0	0 0 0

Lagebericht

des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2014

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS (Deutscher Rechnungslegung Standard) 20.

Die Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG (kurz: Bauverein) mit Sitz in Hann. Münden verfügt über 826 eigene Wohnungen, zwei gewerblich genutzte Einheiten, 105 Stellplätze, acht überdachte Carportstellplätze und 214 Garagen – und verwaltet weitere 218 Wohnungen, 35 Gewerbeeinheiten und 16 Garagen in Hann. Münden und Dransfeld. Die Veränderung im Wohnungsbestand ergab sich durch den Verkauf des Hauses in der Hermannshäger Str. 15 (eine Wohneinheit) und den Erwerb des Objektes im Wiershäuser 17/19 in Hann. Münden, mit drei Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit, die als Geschäftsstelle genutzt wird. Die bisherige Geschäftsstelle im Wiershäuser Weg 27 in Hann. Münden wurde zur Nutzung als Kinderhort an die Ev. Kirchengemeinde Hann. Münden vermietet.

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

Die Entwicklung des Bauvereins beurteilen wir als günstig, die Nutzungsgebühren wurden im Geschäftsjahr im gesetzlich vorgegebenen Rahmen sowie aus geschlossenen Modernisierungsvereinbarungen moderat erhöht. Sie betragen seit 2013 durchschnittlich 4,17 €/m². Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten.

Die Fluktuationsquote ist mit 14,2% gegenüber dem Vorjahr (15,3%) und ggü. 2012 (16,6%) weiter rückläufig.



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

	PLAN 2015 T€	PLAN 2014 T€	IST 2014 T€	IST 2013 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	3.819	3.539	3.764	3.654
Instandhaltungsaufwendungen	1.440	1.460	1.561	1.620
Zinsaufwendungen	520	520	434	475
Jahresüberschuss	229	138	199	217

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. 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. 32,49 €/m² (Vorjahr 33,59 €/m²) Zusätzlich wurden ca. 2.135.000 € (Vorjahr ca. 804.000 €) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

Die Zinsaufwendungen waren wegen der Zinsdegression und günstiger, in Anspruch genommener, Prolongationen rückläufig.

Wir beurteilen die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens weiterhin positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, die Instandhaltungen und Modernisierungen planmäßig fortgeführt haben.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2014 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

					Verände-
	31.12.20	014	31.12.20	013	rungen
	T€	%	T€	%	T€
VERMÖGENSSTRUKTUR					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	6	0,0	18	0,1	-12
Sachanlagen	20.023	88,2	18.281	86,4	1.742
Finanzanlagen	1	0,0	1_	0,0	0
	20.030	88,2	18.300	86,5	1.730
Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) mittel- und langfristig					
Übrige Aktiva	11	0,0	26	0,1	-15
<u>kurzfristig</u>					
Unfertige Leistungen und andere					
Vorräte	1.251	5,5	1.280	6,0	-29
Flüssige Mittel Forderungen und übrige Aktiva	1.201 235	5,3 1,0	1.306 248	6,2 1,2	-105 -13
Forderungen und ublige Aktiva	2.686	11,8	2.834	13,4	-148
	2.000	11,0	2.004	13,4	-140
	22.727	100,0	21.160	100,0	1.567
KAPITALSTRUKTUR Eigenkapital Geschäftsguthaben	2.498	11,0	2.193	10,4	305
KAPITALSTRUKTUR Eigenkapital Geschäftsguthaben Rücklagen		11,0 13,4	2.193 2.933	10,4 13,9	305 116
KAPITALSTRUKTUR Eigenkapital Geschäftsguthaben Rücklagen	2.498 3.049	11,0	2.193	10,4	305
Gesamtvermögen KAPITALSTRUKTUR Eigenkapital Geschäftsguthaben Rücklagen Bilanzgewinn Sonderposten mit Rücklageanteil	2.498 3.049 84	11,0 13,4 0,4	2.193 2.933 61	10,4 13,9 0,3	305 116 23
KAPITALSTRUKTUR Eigenkapital Geschäftsguthaben Rücklagen Bilanzgewinn Sonderposten mit Rücklageanteil Fremdkapital (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) mittel- und langfristig	2.498 3.049 84 5.631 788	11,0 13,4 0,4 24,8 3,5	2.193 2.933 61 5.187 805	10,4 13,9 0,3 24,6	305 116 23 444 -17
KAPITALSTRUKTUR Eigenkapital Geschäftsguthaben Rücklagen Bilanzgewinn Sonderposten mit Rücklageanteil Fremdkapital (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) mittel- und langfristig Rückstellungen	2.498 3.049 84 5.631 788	11,0 13,4 0,4 24,8 3,5	2.193 2.933 61 5.187 805	10,4 13,9 0,3 24,6 3,8	305 116 23 444 17
KAPITALSTRUKTUR Eigenkapital Geschäftsguthaben Rücklagen Bilanzgewinn Sonderposten mit Rücklageanteil Fremdkapital (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) mittel- und langfristig Rückstellungen Übrige Verbindlichkeiten	2.498 3.049 84 5.631 788	11,0 13,4 0,4 24,8 3,5	2.193 2.933 61 5.187 805	10,4 13,9 0,3 24,6 3,8	305 116 23 444 17
KAPITALSTRUKTUR Eigenkapital Geschäftsguthaben Rücklagen Bilanzgewinn Sonderposten mit Rücklageanteil Fremdkapital (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) mittel- und langfristig Rückstellungen Übrige Verbindlichkeiten	2.498 3.049 84 5.631 788	11,0 13,4 0,4 24,8 3,5	2.193 2.933 61 5.187 805	10,4 13,9 0,3 24,6 3,8	305 116 23 444 17 45 0 1.017
KAPITALSTRUKTUR Eigenkapital Geschäftsguthaben Rücklagen Bilanzgewinn Sonderposten mit Rücklageanteil Fremdkapital (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) mittel- und langfristig Rückstellungen Übrige Verbindlichkeiten Dauerfinanzierungsmittel	2.498 3.049 84 5.631 788	11,0 13,4 0,4 24,8 3,5	2.193 2.933 61 5.187 805	10,4 13,9 0,3 24,6 3,8	305 116 23 444 17
KAPITALSTRUKTUR Eigenkapital Geschäftsguthaben Rücklagen Bilanzgewinn Sonderposten mit Rücklageanteil Fremdkapital (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) mittel- und langfristig Rückstellungen Übrige Verbindlichkeiten Dauerfinanzierungsmittel	2.498 3.049 84 5.631 788	11,0 13,4 0,4 24,8 3,5 1,4 0,0 61,9 63,3	2.193 2.933 61 5.187 805	10,4 13,9 0,3 24,6 3,8 1,3 0,0 61,7 63,0	305 116 23 444 17 45 0 1.017
KAPITALSTRUKTUR Eigenkapital Geschäftsguthaben Rücklagen Bilanzgewinn Sonderposten mit Rücklageanteil Fremdkapital (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) mittel- und langfristig Rückstellungen Übrige Verbindlichkeiten Dauerfinanzierungsmittel	2.498 3.049 84 5.631 788 325 8 14.066 14.399	11,0 13,4 0,4 24,8 3,5	2.193 2.933 61 5.187 805	10,4 13,9 0,3 24,6 3,8	305 116 23 444 -17 45 0 1.017 1.062
KAPITALSTRUKTUR Eigenkapital Geschäftsguthaben Rücklagen Bilanzgewinn Sonderposten mit Rücklageanteil Fremdkapital (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) mittel- und langfristig Rückstellungen Übrige Verbindlichkeiten Dauerfinanzierungsmittel kurzfristig Rückstellungen Erhaltene Anzahlungen	2.498 3.049 84 5.631 788 325 8 14.066 14.399	11,0 13,4 0,4 24,8 3,5 1,4 0,0 61,9 63,3	2.193 2.933 61 5.187 805 280 8 13.049 13.337	10,4 13,9 0,3 24,6 3,8 1,3 0,0 61,7 63,0	305 116 23 444 -17 45 0 1.017 1.062
KAPITALSTRUKTUR Eigenkapital Geschäftsguthaben Rücklagen Bilanzgewinn Sonderposten mit Rücklageanteil Fremdkapital (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) mittel- und langfristig Rückstellungen Übrige Verbindlichkeiten Dauerfinanzierungsmittel kurzfristig Rückstellungen	2.498 3.049 84 5.631 788 325 8 14.066 14.399	11,0 13,4 0,4 24,8 3,5 1,4 0,0 61,9 63,3	2.193 2.933 61 5.187 805 280 8 13.049 13.337	10,4 13,9 0,3 24,6 3,8 1,3 0,0 61,7 63,0	305 116 23 444 -17 45 0 1.017 1.062

Das Anlagevermögen beträgt 88,1 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um \in 443.000 zu. Davon entfallen \in 115.000 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und \in 349.000 auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 7,4 % gestiegener Bilanzsumme 26,51 % (Vorjahr 26,41 %). Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

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. Die Finanzlage und das Jahresergebnis sind im Geschäftsjahr 2014 als gut zu bezeichnen. Durch den ausgewiesenen Bilanzgewinn ist auch die Einstellung in die gesetzlichen Ergebnisrücklagen möglich.

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 zwischen fünf und zehn Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,97 % nach 3,52 % im Vorjahr.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich im Berichtszeitraum um ca. 110.000 Euro auf 3.764.536,74 Euro.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit (Wohneigentums- und Hausverwaltung für Dritte) erhöhten sich um ca. 3.800 Euro von 48.316,58 Euro auf 52.142,48 Euro.

Das Anlagevermögen erhöhte sich um ca. 1.730.500 EUR, das Umlaufvermögen verminderte sich um ca. 163.700 EUR und das Gesamtvermögen erhöhte sich um ca. 1.566.800 EUR gegenüber dem Vorjahr.

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

			Verände-
	31.12.2014	31.12.2013	rungen
	T€	T€	T€
Lang- und mittelfristiger Bereich			
Finanzierungsmittel	20.818	19.329	1.489,0
Vermögenswerte	20.030	18.326	1.704,0
Deckung der lang- und mittelfristigen Vermögenswer-			
te	788	1.003	-215,0
Kurzfristiger Bereich			
Kurzfristiger Bereich Vermögenswerte	2.697	2.834	-137,0
•	2.697 1.909	2.834 1.831	-137,0 78,0

*(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 verminderten sich von \in 859.900 um \in 236.500 auf \in 623.400.

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 2014 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

<u>ERTRAGSLAGE</u>					
					Verände-
	0 1 ""		Geschäf	•	
		sjahr 2014	201		rungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse	3.817	99,0	3.703	96,8	114
Bestandsveränderungen	-33	-0,9	42	1,1	-75
Gesamtleistung	3.783	98,1	3.745	97,9	39
Andere betriebliche Erträge	53	1,5	63	1,7	-10
Aktivierte Eigenleistungen	15	0,4	15	0,4	0
Betriebsleistung	3.852	100,0	3.823	100,0	29
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und					
Leistungen	-1.561	-40,5	-1.620	-42,4	59
Personalaufwand	-630	-16,4	-591	,	-39
Abschreibungen	-756	-19,6	-665		-91
Andere betriebliche Aufwendungen	-247	-6,4	-213	,	-34
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-434	-11,3		-12,4	41
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	-126	-3,3	-123	-3,2	-3
Aufwendungen für die Betriebsleistung	-3.754	-97,5	-3.687	-96,5	-67
Betriebsergebnis	98	2,5	136	3,6	-38
Finanzergebnis	5	0,1	4	0,1	1
Neutrales Ergebnis	96	2,5	77	2,0	19
Gewinnabhängige Steuern	0	0,0	0	0,0	0
Jahresüberschuss	199	5,1	217	5,7	-18

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. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Besondere Vorgänge oder Geschäftsvorfälle, wesentliche Risiken, insbesondere bestandsgefährdende Risiken, die nach Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und sich auf die hier dargestellte Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage auswirken, haben sich nicht ergeben (§ 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB).

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" wird fortgesetzt. Dadurch verfügt die Genossenschaft künftig über konkrete Handlungsoptionen bei der Einordnung und gezielten Entwicklung dieses Wohnungsquartiers.

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. Im Jahr 2014 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 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 und energetische Modernisierungen weiterhin erfolgen. Im Wohnquartier "Am Sportplatz" und "Wiesenpfad" ist ein BHKW-Contractingkonzept geplant, um den dortigen Bestand mit Wärme und Warmwasser zu versorgen. Als Contractingpartner werden die Versorgungsbetriebe Hann. Münden (VHM) das Projekt umsetzen. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Erwerb (Wiershäuser Weg 17/19) von Wohnungsbeständen ebenso wahrnehmen, wie durch Ausweitung des Betreuungsgeschäfts. Zusätzliche Wohnungsverkäufe sind derzeit geplant (Zwei Einfamilienhäuser in Hann. Münden, Hägerstieg 32 und Alte Bleiche 10).

Die aktuelle Zinsentwicklung, auf historisch niedrigem Niveau, begünstigt die Ertragslage. 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 2015 mit Mieterträgen von T€ 3.819, Zinsaufwendungen von T€ 520 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 1.440. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 229. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert. 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. Strukturelle Mieterhöhungen sollen in 2015 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.

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 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.

4. 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 bisherige 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, wurde die Prolongation eines 4.7 Millionen Euro 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. Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31. Dezember 2014 nicht aufgetreten (§ 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB). 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.

5. Ausblick auf die Jahre 2016 bis 2018 – Qualität und Bestandssicherung

Das Hauptaugenmerk von Vorstand und Aufsichtsrat wird auch weiterhin auf die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Objekte gerichtet. 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 Hann. Münden und Dransfeld nicht geplant. Allerdings könnte die Möglichkeit bestehen, sollte die Stadt Hann. Münden bereit sein, ein Grundstück in der Innenstadt (Am Plan) zu verkaufen, dass dort ein Nahversorgungszentrum mit ca. 40 Wohnungen errichtet werden könnte.

Im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen werden weiterhin die rechtlich möglichen und verantwortbaren Mieterhöhungsspielräume umgesetzt. Die moderaten Mieten der Genossenschaft 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 sehr geringen Leerstand des Wohnungsbestandes.

Die prognostizierte Wohnungsnachfrage hat sich mittlerweile eingestellt, da wieder geburtenstarke Jahrgänge die Nachfrage verstärken. Auch im Berichtsjahr 2014 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.

Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes in Deutschland (2003 – 2014)

2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
-0,2	1,2	0,8	3,4	2,7	1,0	-4,7	3,6	3,0	3,7	0,4	1,6

Mieter- und Wohnungsmarkt in Hann. Münden

Die Wohnungswirtschaft in Hann. Münden

In Hann. Münden, als südlichstes Mittelzentrum in Niedersachsen, und in Dransfeld, ist es grundsätzlich schwieriger eine respektable Wohnungsvermietung zu realisieren, da hier der demografische Wandel früher voranschreitet, als in den wirtschaftlich starken Ballungszentren. Der Trend, dass insbesondere Ballungszentren mit guter Infrastruktur und vielfältigen Arbeitsplatzangeboten "gewinnen" und ländliche Regionen oder auch Altindustriestandorte "verlieren", setzt sich weiter fort. Davon profitiert Hann. Münden noch nicht hinreichend. Sollte es in Hann. Münden nicht in den kommenden zwei Jahren gelingen, mit einer aktiven Wirtschaftsförderung und überwiegend produzierendem Gewerbe dem entgegenzuwirken, wird ein weiterer Firmen- und Einwohnerabzug die Folge sein.

Die Innenstadt - Wohnungen und Gewerberäume stehen leer

Die wohnungs- und gewerbewirtschaftliche Situation in der Kernstadt Hann. Münden hat sich weiterhin negativ verändert. In der Innenstadt sind verhältnismäßig viele Geschäftsräume, Büros und auch Wohnungen leer stehend.

Bauverein modernisiert und saniert

Die Modernisierung und Instandhaltung des Haus- und Wohnungsbestandes ist eine der vorrangigen Aufgaben unserer Wohnungsgenossenschaft. Sie dient dem Werterhalt der Objekte und ist Garant für ein attraktives Vermietungsangebot. Deshalb wird der Bauverein auch zukünftig bei energieeffizienten Modernisierungen die Miete im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben anpassen.

Kosten der Unterkunft – Angemessenheitsgrenzen verringert

Weiterhin problematisch sind Mieterhöhungen im sozialen Bereich (SGB II), da die Angemessenheitsgrenzen wenig bis gar keinen Spielraum lassen, ist es immer noch sehr schwierig eine Wirtschaftlichkeit darzustellen. Aufgrund des Mietgutachtens des Landkreises Göttingen, sind die Spielräume in der Stadt Hann. Münden schlechter geworden, da die Angemessenheitsgrenzen nicht erhöht wurden.

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 unwirtschaftlich.

Kosten für Abwasserbeseitigung und Versicherungen steigen

Wohnnebenkosten steigen weiterhin

Der Wasserzweckverband Peine hat für die Samtgemeinde Dransfeld erstmals zum 01.01.2014 Niederschlagswassergebühren erhoben. Die Position Abwasser wird aufgeteilt in Schmutz- und Niederschlagswasser. Die Samtgemeinde Dransfeld hat zum 01.01.2014 den Hebesatz für die Grundsteuer B von 345 auf 415 Punkte erhöht. In Hann. Münden ist der Hebesatz von 460 Punkten stabil geblieben. Abermals haben sich die Versicherungsbeiträge für Haftpflicht- und Wohngebäudeversicherungen erhöht.

Hann. Münden schrumpft und die Bevölkerung wird älter

Der demographische Wandel bewirkt nicht nur in Südniedersachsen, sondern auch in Hann. Münden, dass die Menschen älter und weniger werden. Der Stadt Hann. Münden ist es auch weiterhin nicht gelungen, durch notwendige sozialpolitische Konzepte, einer veränderten Bevölkerungsstruktur Rechnung zu tragen. Bis zum Jahr 2020 wird die Stadt Hann. Münden 9,8% seiner Einwohnerinnen und Einwohner (EW) verlieren. Das bedeutet, dass ca. 2.500 Menschen (dann ca. 24.000 EW) weniger in der südniedersächsischen Fachwerkstadt wohnen. Das fordert bereits jetzt ein Umdenken, denn die gesamte Infrastruktur wird sich verändern. Vom Krankenhaus, den Kindergärten, den Schulen, dem Einzelhandel, der Gastronomie, den Firmen, der Verwaltung bis hin zu den Versorgungsunternehmen, wird sich das Leben in dieser Stadt verändern.

Alle verantwortlichen Akteure aus Verwaltung, Wirtschaft und Politik müssen sich zu einem Umdenken bewegen, um gemeinsam wirksame Konzepte zu entwickeln. Die Flüchtlinge aus den Kriegsgebieten sollten als Chance gesehen werden, so dass über notwendige und gesteuerte Integrationsmaßnahmen den neuen Bürgern ein Zuhause gegeben wird. Der Bauverein wird sich im Rahmen seiner Möglichkeiten daran beteiligen.

Modernisierung und Instandhaltung

Im Berichtsjahr wurden 30 kleinere Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen sowie drei umfangreiche Modernisierungen von Wohnungen durchgeführt. Dabei wurden bedarfsweise die Bäder und sanitären Einrichtungen, die Fliesenspiegel, die Elektroanlagen einschließlich vollständiger Elektro-Unterverteilung, die Fußböden, Türen, Fenster, Maurer-, Putz- und Malerarbeiten sowie die Heizungsanlagen erneuert. Bei Bedarf wurden auch Sanierungsarbeiten an Balkonen durchgeführt.



Saniertes Bad im Dachgeschoß

Modernisierungen gehen voran

Im Geschäftsjahr 2014 wurden in Hann. Münden, Am Entenbusch 70 – 104 die Modernisierungsarbeiten fortgeführt. Die Gebäude wurden mit einer Wärmedämmung ausgestattet und neue Kunststofffenster mit Dreifachverglasung eingebaut. Außerdem wurden die Wohnungen mit einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung versehen, welches eine erhebliche Energieeinsparung für die Mieter mit sich bringt. Die Balkone wurden zur Steigerung des Wohnwertes ebenfalls saniert. Sie wurden mit neuen Fliesen modernisiert und neue Geländer montiert. Um die Modernisierung abzurunden, ist das Treppenhaus mit einem neuen Anstrich instandgesetzt worden.



Am Entenbusch 90-104 vor und nach der Sanierung.

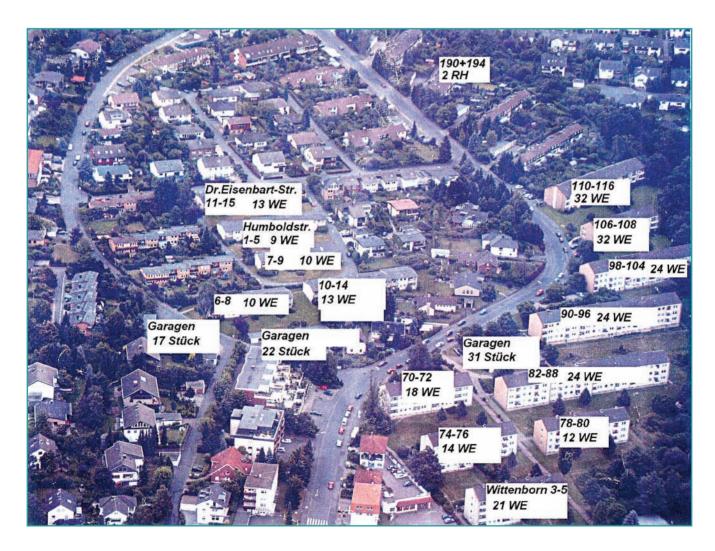
Integriertes energetisches Quartierskonzept 2010 - 2015

"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, Inhaber K. C. Lechner 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 einer kontinuierlichen Modernisierung unterzogen. Die Arbeiten laufen absolut planmäßig und im Jahr 2015 werden die letzten zwei Blöcke "Am Wittenborn 3-5" und "Am Entenbusch 106-108" modernisiert.



Wohnquartier "Am Entenbusch", "Am Wittenborn", "Dr. Eisenbart- und Humboldtstraße" (über 240 Wohnungen)

Neubau und Erwerb

Neue Geschäftsstelle und drei Wohnungen

Im Geschäftsjahr 2014 hat unsere Genossenschaft keine Neubaumaßnahmen durchgeführt. Ein Objekt wurde erworben (Grundstück Wiershäuser Weg 17/19, ehemalige Sparkassenfiliale incl. drei Wohnungen).



Der Kassenraum der ehemaligen Geschäftsstelle der Sparkasse Münden im Wiershäuser Weg 17, Hann. Münden.





 $Nach\ dem\ Umbau\ wurde\ aus\ dem\ ehemaligen\ Kassenraum\ nunmehr\ der\ Empfang\ und\ ein\ Besprechungszimmer\ des\ Bauvereins.$

Hausbewirtschaftung und Bestandsbewirtschaftung

Der Bauverein 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 2014:

- ♦ 826 Wohnungen
- ♦ 214 Garagen
- ♦ 8 überdachte Carportstellplätze (davon 2 eigen genutzt, Wiershäuser Weg 17)
- ♦ 105 einfache Parkplätze (incl. 6 Besucherparkplätze neben der Geschäftsstelle, sowie abzüglich 2 Parkplätze wegen seniorengerechter Parkneuausrichtung)
- ♦ 2 gewerblich genutzte Einheiten (Friseur, Apotheke)
- ♦ 1 eigen genutzte Einheit (Lager, Schützenstraße)
- ♦ 1 Geschäftsstelle (Wiershäuser Weg 17)

Wohnungswirtschaft - Mieterwechsel - Fluktuation

In Hann. Münden und Dransfeld stellt sich der Wohnungsmarkt für Wohnungssuchende weiterhin entspannt dar, denn er bietet eine große Auswahl an frei vermietbaren Wohnraum sowohl in der Kernstadt als auch in den Stadtteilen von Hann. Münden. In Dransfeld ist freier Wohnraum mittlerweile schwieriger zu bekommen, so dass auch die Nachfrage bei uns gestiegen ist. Gekündigte Wohnungen können in der Regel sofort wieder vermietet werden. Nach Beurteilung des Vorstandes ist die Fluktuation allerdings weiterhin zu hoch, dagegen verringert sich der Leerstand zusehends erheblich.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 117 Mieterwechsel (Vorbesichtigungen, Wohnungsabnahmen und –übergaben, Vertragsausfertigungen usw.) bearbeitet, das entspricht einer Fluktuationsrate im Verhältnis zum Wohnungsbestand von 14,2% und einer Minderung im Vergleich zum Vorjahr (15,3%) von 1,1%. Insgesamt wurden 158 neue Mietverhältnisse vereinbart. Im eigenen Bestand zogen 25 Mietparteien um und 16 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, Info-Schaukästen) bestätigt, um die zügige Vermietbarkeit von gekündigten Wohnungen sicherzustellen und um evtl. aufkommende Leerstände zu vermeiden.

Durch die (Teil-) Modernisierungen der Wohnungen (Fliesenspiegel 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.



Soziales Engagement

Der Bauverein 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 2014 hat sich der Bauverein bei der Unterstützung auf Kindergärten und Grundschulen in Hann. Münden sowie diversen Vereinen und weiteren Einrichtungen konzentriert.

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

	2013	} }	26,41%		, o	86,48%		ò	3,52%		362 40%	332,40 /8		3,88%		270%	3,19%		5,86%			3,3%			6,78%			200	103,42%		9,51€			19.02%			49,1%		16,1 Jahre	16,12%	
	in Tsd. €2013	5.589,36	21.160,27		18.300,41	21.160,27	000	456,69	13.048,66	12 040 66	3 702 77	0.102,11	216,8	5.589,36	675 64	0/5,51	21.100,27	216.8	3.702,77		122,95	3.773,73		885,20	13.048,66		0000	18.926,22	18.300,41	48 230	458,69		750 60	436,03 2.411,66		1.182,92	2.411,66	14 265 25	885,20		
	2014	: !	26,51%		700	88,14%		0 04	2,97%		760 630/	900,55		3,31%		2 700%	2,1370		5,23%			2,9%			%68'9			,000	101,96%		8,70 €			16.76%			46,6%		14,5 Jahre	14,51%	
	in Tsd. €2014	6.024,75	22.727,12		20.030,94	22.727,12	77	41,74	14.065,50	11 065 50	14.063,30	3.010,00	199,5	6.024,75	19 669	633,67 22 727 43	22.121,12	199.5	3.816,68		74,73	2.566,92		969,70	14.065,50		000	20.423,66	20.030,94	48 048	417,74		77 717	2.492.19		1.161,45	2.492,19	14 065 50	02,696		
Kennzahlen	Eigenkapitalauote	Bilanziertes Eigenkapital + 50% SoPo	Bilanzsumme	Anlageintensität	Anlagevermögen	Bilanzsumme	Fremdkapitalkosteneinsatz	ZINSEN u.a. Aulwendungen langinstiges Fremukapital	Langtristiges Fremdkapital	riemumanzierung des Omsatzes	Langinstiges Flemaphai	Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	Bilanziertes Eigenkapital + 50% SoPo	Gesamtrentabilitat	Janresuberschuss vor Ertragssteuern + Fremdkapitalzinsen Bilgangerimme 24.42	Digitzoumme 31.12. Umsatzrentabilität	Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	Umsatzerlöse	Erlösschmälerungsquote	Erlösschmälerungen	Gesamtsollmiete	Finanzkraft	Cashflow	Fremdkapital (Dauerfinanzierungsmittel)	Anlagedeckungsgrad II	Bilanziertes Eigenkapital + Langfristige Rückstellung.	+Langtristiges Fremdkapital + 50% SOFO	Aniagevermogen Zingangangan Mohafiischa	Mobe, not hintelligene	Zinsen u.a.Aufwendungen langfristiges Fremdkapital	·	Zinsaufwand pro qm Netto-Kaltmiete	Zinsen u.a.Aurwendungen ranginsuges memukapital Gesamtsollmiete	Zins- und Tilgungsbelastung pro qm Netto-Kaltmiete	Zinsen u.a. Aufw.lgfr.Fremdkapital + Tilgung Igfr.Fremdkapital	Gesamtsollmiete abzgl. Erlösschmälerung	Dynamischer Verschuldungsgrad Fremdkanital	Cashflow		

Unsere Wohnungsbaugenossenschaft

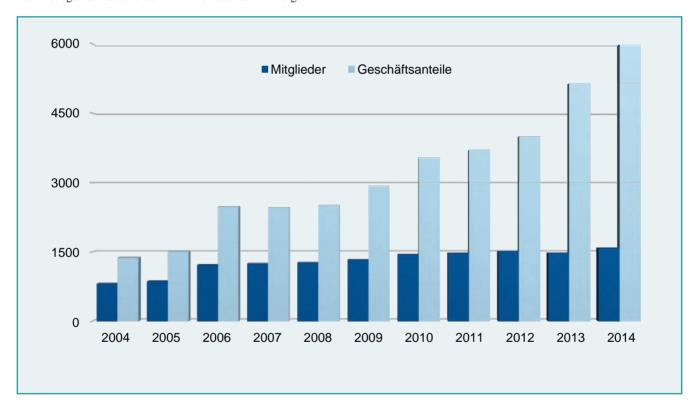
Rechtliche Grundlagen, Mitgliederbewegung, Geschäftsanteile

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 erhöhte sich im Geschäftsjahr 2014 um 107 Mitglieder auf 1.580 Mitglieder (2013 = 1.473 Mitglieder). Außerdem erhöhten sich die Anteilszeichnungen im Geschäftsjahr 2014 um 836 Geschäftsanteile von 5.151 Geschäftsanteilen auf 5.987 Geschäftsanteile. Damit stiegen die Geschäftsanteile im siebten 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, 05.06.2015

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG Der Vorstand

Jörg Wieland Rolf Vogt Sabine Dzukowski

Jahresabschluss

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung

und Anhang

zum 31. Dezember 2014

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG

Jahresabschluss zum 31.12.2014

Bilanz

Aktivseite

_		24.42.6	2014	24 42 2042
		31.12.2 €	2014	31.12.2013 €
			-	
A.	ANLAGEVERMÖGEN			
	I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
	Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		6.214,00	17.654,00
	II. Sachanlagen 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn-	40.245.042.00		47.055.574.70
	bauten 2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	19.345.843,60 468.998,66		17.955.571,76 96.321,91
	Grundstücke ohne Bauten	11.142,39		11.142,39
	Technische Anlagen und Maschinen	123.945,00		150.045,75
	Betriebs- und Geschäftsausstattung	73.496,00		68.377,88
	m e		20.023.425,65	
	III. Finanzanlagen		4 000 00	4 200 00
	Andere Finanzanlagen		1.300,00	1.300,00
	Anlagevermögen gesamt		20.030.939,65	18.300.413,69
В.	<u>UMLAUFVERMÖGEN</u>			
	I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
	 Unfertige Leistungen Andere Vorräte 	1.246.288,55 4.289,20		1.279.672,35 41,94
	2. Allidoto voltato	1.200,20	1.250.577,75	11,01
	II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
	Forderungen aus Vermietung	164.161,26		177.974,36
	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.178,93		0,00
	Sonstige Vermögensgegenstände	33.996,55		54.372,36
			207.336,74	
	III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
	1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	623.409,87		859.943,21
	2. Bausparguthaben	577.835,47		445.714,22
			1.201.245,34	
	Umlaufvermögen gesamt		2.659.159,83	2.817.718,44
C.	RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
	I. Geldbeschaffungskosten	27.380,74		29.408,95
	II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	9.638,85		12.726,15
			37.019,59	
Bil	anzsumme		22.727.119.07	21.160.267,23

Passivseite

		31.12.2 €	2014	31.12.2013 €
A.	<u>EIGENKAPITAL</u>			
	I. Geschäftsguthaben			
	 der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder der verbleibenden Mitglieder aus gekündigten Geschäftsanteilen 	54.220,84 2.442.931,80 840,00		88.597,95 2.093.527,75 11.340,00
	Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: €	0.10,00		77.070,00
	26.115,23 (Vorjahr: € 26.562,79)		2.497.992,64	
	II. Ergebnisrücklagen		,.	
	Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	408.304,02		388.356,06
	eingestellt: € 19.947,96 (Vorjahr: € 21.681,33) 2. Bauerneuerungsrücklage 3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	296.549,29 2.344.078,01		296.549,29 2.248.270,72
	eingestellt: € 95.807,29 (Vorjahr: € 134.742,71)			
			3.048.931,32	
	III. Bilanzgewinn			
	1. Jahresüberschuss	199.479,56		216.813,33
	Einstellung in die Ergebnisrücklagen	-115.755,25		-156.424,04
	E Land		83.724,31	
	Eigenkapital gesamt		5.630.648,27	5.187.031,06
B.	SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGEANTEIL		788.199,29	804.666,93
C.	RÜCKSTELLUNGEN			
	Rückstellungen für Pensionen	311.958,35		274.602,48
	Sonstige Rückstellungen	60.911,15		56.527,83
			372.869,50	
D.	VERBINDLICHKEITEN			
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.248.032,52		12.177.598,94
	 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Erhaltene Anzahlungen Verbindlichkeiten aus Vermietung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 15.943,97 (Vorjahr: € 15.429,93) 	822.615,70 1.379.012,64 70.901,79 186.920,20 166.269,21		876.587,79 1.337.322,03 57.475,69 168.794,70 161.009,66
			15.873.752,06	
E.	RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		61.649,95	58.650,12
Bil	anzsumme		22.727.119,07	21.160.267,23

Gewinn und Verlustrechnung

		2014 €		2013 €
1.	Umsatzerlöse a) aus der Hausbewirtschaftung b) aus Betreuungstätigkeit	3.764.536,74 52.142,48	3.816.679,22	3.654.457,58 48.316,58
2. 3.	Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen Andere aktivierte Eigenleistungen		-33.383,80 15.435,00	42.356,74 14.700,00
4. 5.	Sonstige betriebliche Erträge Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		159.632,54	147.164,73
6. 7.	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung Rohergebnis Personalaufwand a) Löhne und Gehälter	-497.503,38	-1.561.074,73 2.397.288,23	-1.620.452,26 2.286.543,37 -467.021,11
	 b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 29.057,79 (Vorjahr: € 25.532,09) 	-132.077,50		-124.427,63
			-629.580,88	
8.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen-			
	stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-755.542,11	-665.343,09
9. 10	Sonstige betriebliche Aufwendungen Betriebsergebnis		-251.367,16 760.798,08	-215.193,79 814.557,75
	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermö-		700.790,00	014.557,75
٠٠.	gens		56,00	56,00
12.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.710,67	4.899,09
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung Pensionsverpflichtung: € 16.454,00 (Vorjahr: €15.881,00)		-434.194,44	-474.575,66
14.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		331.370,31	344.937,18
15.	Außerordentliche Aufwendungen		-5.431,87	-5.431,87
16.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	-2,20
17.	Sonstige Steuern		-126.458,88	-122.689,78
18.	Jahresüberschuss		199.479,56	216.813,33
19.	Ergebnisverwendung			
	a) Einstellung in gesetzliche Ergebnisrücklagen	-19.947,96		-21.681,33
	b) Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	-95.807,29	115 755 05	-134.742,71
20.	Bilanzgewinn		-115.755,25 83.724,31	60.389,29
	-			

Anhang des Jahresabschlusses 2014

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 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 Darstellungsstetigkeit (§ 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 im Anlagevermögen

Die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Geschäfts und andere Bauten, die vor dem 21.04.1948 errichtet wurden, werden linear mit 5 % p. a., die übrigen Bauten über einen Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Die Anschaffungs und Herstellungskosten für das in 2014 angeschaffte, gemischt genutzte Gebäude werden über eine Nutzungsdauer von 59 Jahre verteilt. Das im Jahr 1997 fertiggestellte Objekt "Seniorenwohnanlage Am Kronenturm" wird linear mit einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren 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 sieben 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 \in 150 bis \in 1.000 wurden in den Jahren 2008 und 2009 als Sammelposten gemäß \S 6 Abs. 2a EStG aktiviert und mit 20 Prozent abgeschrieben. Von dem Wahlrecht, die selbstständig beweglichen Anlagegüter von (netto) \in 150 bis \in 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 FifoMethode 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 Lohnund Gehaltssteigerung von 2% (Rententrend 2%, Aktiventrend 1,5% und Fluktuation 0,00%), sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre in Höhe von 4,53% (Vorjahr: 4,88%) 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 31.12.2014 € 54.318,65 zu verteilen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit Ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Passive Rechnungsabgrezung

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 \in 11.090,18 (Vorjahr: \in 25.831,56) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. In der Position Unfertige Leistungen sind \in 1.246.288,55 (Vorjahr \in 1.279.672,35) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vor- jahres €	Einstellung aus dem Bi- lanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jah- resüberschuss des Ge- schäftsjahres €	Entnahme für das Ge- schäftsjahr €	Bestand am Ende des Ge- schäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	388.356,06	0,00	19.947,96	0,00	408.304,02
Bauerneuerungsrücklage	296.549,29	0,00	0,00	0,00	296.549,29
Andere Ergebnisrücklagen	2.248.270,72	0,00	95.807,29	0,00	2.344.078,01
Summe	2.933.176,07	0,00	115.755,25	0,00	3.048.931,32

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzten sich wie folgt zusammen:

	€
Jahresabschlusskosten	8.383,55
Prüfungskosten	15.427,60
Berufsgenossenschaft	3.200,00
Urlaubsverpflichtung	17.900,00
Veröffentlichung	2.500,00
Aufbewahrungskosten	13.500,00
	60.911,15

Verbindlichkeiten

Die Zusammenfassung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeit ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitenspiegel. 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	851.467,04	794.828,84
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	56.204,37	54.243,21
Erhaltene Anzahlungen	1.379.012,64	1.337.322,03
Verbindlichkeiten aus Vermietung	70.901,79	57.475,69
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	186.920,20	168.794,70
Sonstige Verbindlichkeiten	158.319,29	152.921,71
Gesamtbetrag	2.702.825,33	2.565.586,18

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

Verbindlichkeiten	insgesamt					
	<u>-</u>		Restlaufzeit	gesichert		
	31.12.2014	< 1 Jahr	1 - 5 Jahre	> 5 Jahre		Art der
	€	€	€	€	€	Sicherung *)
Verbindlichkeiten gegen-						
über Kreditinstituten Verbindlichkeiten gegen-	13.248.032,52	851.467,04	3.935.011,68	8.461.553,80	13.248.032,52	GPR
über anderen Kreditgebern	822.615,70	56.204,37	170.487.00	595.924.33	822.615,70	GPR
Erhaltene Anzahlungen Verbindlichkeiten aus Ver-	1.379.012,64	1.379.012,64	0,00	0,00	0,00	
mietung Verbindlichkeiten aus Liefe-	70.901,79	70.901,79	0,00	0,00	0,00	
rungen und Leistungen	186.920,20	186.920,20	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	166.269,21	158.319,29	7.949,92	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	15.873.752,06	2.702.825,33	4.113.448,60	9.057.478,13	14.070.648,22	

Anlagenspiegel	gen des iahres		11.440,00		694.338,57	7.657,42	00,00	27.008,84	15.097,28	744.102,11	00'0	<u>755,542,11</u>
	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Ψ	5		694	-		27	7	747		32
	Buchwert 31.12.2014	æ	6.214,00		19.345.843,60	468.998,66	11.142,39	123.945,00	73.496,00	20.023.425,65	1.300,00	20.030.939,65
	Abschreibungen (kumulierte)	æ	65.438,75		11.605.612,08	265.740,66	0,00	177.335,88	149.488,44	12.198.177,06	00'0	12,263,615,81
	Umbuchungen (+/-)	Ψ	00'0		00'0	00'0	00,00	00'0	00'0	00'0	00'0	00'0
	Abgänge	Ψ	00'0		134.025,58	00'0	00'0	0,00	4.334,02	138.359,60	00'0	138.359,60
	Zugänge	Ψ	00'0		2.135.548,64	380.334,17	00'0	60'806	20.221,40	2.537.012,30	00'0	2.537.012,30
rmögens	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten	Ψ	71.652,75		28.949.932,62	354.405,15	11.142,39	300.372,79	207.097,06	29.822.950,01	1.300,00	29.895.902,76
Entwicklung des Anlagevermögens		1	Immaterielle Vermögensgegen- stände Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	Sachanlagen	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	Grundstücke mit Geschäftsbauten	Grundstücke ohne Bauten	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäftsausstattung		Finanzanlagen Andere Finanzanlagen	Anlagevermögen insgesamt

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 2014 neben dem hauptamtlichen Vorstandsmitglied im Durchschnitt 14 Arbeitnehmer (davon 5 Teilzeitbeschäftigte).

Mitgliederbewegung

Ende 2013	1.473
Abgang eines in 2013 verstorbenen Mitglieds	<u>1</u>
Anfang 2014	1.472
Zugang 2014	181
Abgang 2014	<u>73</u>
Ende 2014	<u>1.580</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 349.404,05 erhöht. Die Haftsumme der verbleibenden Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 44.940,00 erhöht und beträgt am 31.12.2014 € 663.600,00.

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 Wielandhauptamtliches VorstandsmitgliedGeschäftsführerRolf Vogtehrenamtliches VorstandsmitgliedDipl. Ing. ArchitektSabine Dzukowskiehrenamtliches VorstandsmitgliedDipl. Sozialarbeiterin

Mitglieder des Aufsichtsrates

Ronald Schminke Vorsitzender Mitglied des Niedersächsischen Landtages

Gisela Steinmann Stellvertretene Vorsitzende Sparkassenbetriebswirtin a. D. Ulrike Heide Staatl. geprüfte Altenpflegerin

Rolf Bilstein Geschäftsführer
Dirk Aue Amtsleiter

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

gem. § 40 Abs. 2 der Satzung mindestens 10 % in die
gesetzliche Rücklage

und gem. § 28 Buchst. n) der Satzung in

Andere Ergebnisrücklagen (freie Rücklagen)

eingestellt wurden,

den **verbleibenden Bilanzgewinn** 83.724,31

wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2014 von

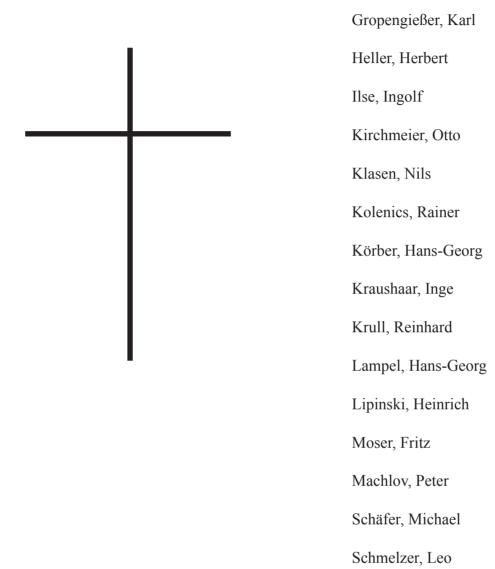
€ 2.093.107,75 (Differenz nach Rundung) 83.724,31

Hann. Münden, 05.06.2015

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG Der Vorstand

Jörg Wieland Rolf Vogt Sabine Dzukowski

Im Jahr 2014 betrauern wir den Tod nachstehender Mitglieder



Dräbing, Irmgard

Schroeder, Ingrid

Schröder, Wolfgang

Schüßler, Bernhard

Wir werden das Andenken der Verstorbenen in Ehren halten.

Unser aufrichtiges Mitgefühl gilt den Angehörigen.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat und Vorstand unserer Wohnungsbaugenossenschaft führten im Berichtsjahr 2014 fünf gemeinsame Sitzungen durch. Der Aufsichtsrat tagte zweimal und die Mitgliederversammlung tagte 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 2014 geplanten Baumaßnahmen wurden termin- und fachgerecht sowie unter Einhaltung der Planungsziele durchgeführt. Der Jahresabschluss und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2014 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 2013 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 2014 sowie der Lagebericht entsprechen den gesetzlichen Erfordernissen. Die Vermögensund Finanzlage der Geschäftsentwicklung sind geordnet, die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Satzungsgemäß scheiden Frau Ulrike Heide und Herr Dirk Aue aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl von beiden ist zulässig.

Im Berichtsjahr 2014 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. Die gute Vermietungssituation zeigt, dass die bisher eingeleiteten Maßnahmen zielführend und richtige Entscheidungen waren. 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 wiederholt erfreut über das gute Geschäftsergebnis 2014. 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, 05.06.2015

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG Der Aufsichtsrat

Ronald Schminke Vorsitzender des Aufsichtsrates



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