

Geschäftsbericht 2018



BAUVEREIN GREVENBROICH eG Wohnungsunternehmen seit 1925



Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG in Zahlen

Bestand		2018	2017	2016	2015	2014	2013
Objekte	Anzahl	275	275	275	279	279	277
Wohnungen	Anzahl	1.642	1.608	1.608	1.614	1.621	1.592
Gewerbliche Objekte	Anzahl	10	10	10	10	10	10
Garagen/Stellplätze	Anzahl	1.081	973	957	949	949	906
Bewirtschaftete Fläche	m ²	105.284	103.039	103.039	103.294	103.302	101.339
- Wohnfläche	m ²	103.436	101.191	101.191	101.468	101.476	99.513
- Gewerbefläche	m ²	1.848	1.848	1.848	1.826	1.826	1.826

Mitglieder

Mitglieder	Anzahl	2.022	2.010	2.017	2.085	2.181	2.152
Anteile	Anzahl	6.261	6.172	5.987	5.728	5.622	6.755
Geschäftsguthaben*	TEuro	6.504	6.266	6.022	5.691	4.850	3.445

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Umsatzerlöse	TEuro	11.038	10.753	10.601	10.247	10.025	9.532
Sollmieten	TEuro	7.917	7.658	7.498	7.377	7.243	6.942
Instandhaltungskosten	TEuro	1.894	2.178	2.479	2.205	2.112	1.917
Ergebnis vor Steuern	TEuro	1.749	1.128	834	875	494	809
Jahresergebnis	TEuro	1.482	859	580	635	257	585
Bilanzsumme	TEuro	94.180	91.069	89.207	89.112	90.250	86.434
Sachanlagevermögen	TEuro	86.198	82.870	81.768	80.851	80.294	80.450
Investitionen Sachanlagevermögen	TEuro	4.914	2.714	2.584	2.137	1.366	4.510
Eigenkapital langfristig	TEuro	31.970	30.913	30.235	29.486	28.341	26.769

Finanzielle Leistungsindikatoren

Eigenkapitalquote	%	34,0	34,0	33,9	33,1	31,4	31,0
Cash-Flow	TEuro	3.569	2.651	2.368	2.378	1.984	2.205
durchschnittliche Miete	Euro/m ²	6,02	5,98	5,86	5,75	5,64	5,49
Instandhaltungskosten	Euro/m ²	18,00	21,14	24,06	21,35	20,45	18,92
Leerstandsquote**	%	0,55	0,81	0,56	0,87	1,54	1,32

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

* Wert eines Geschäftsanteils bis 2013: 500,00 Euro, ab 2014: 1.000,00 Euro

** Jahresdurchschnitt

Inhalt	Seite
Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG in Zahlen	1
Inhaltsverzeichnis	2
Lagebericht des Vorstands	3
1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen	3
1.1 Grundlagen des Unternehmens	3
1.2 Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	4
1.3 Die Situation auf dem Wohnungsmarkt.....	11
1.4 Perspektiven für die BAUVEREIN GREVENBROICH eG	13
1.5 Geschäftsverlauf.....	14
1.6 Geschäftsentwicklung.....	16
2. Darstellung der Lage	22
2.1 Ertragslage	22
2.2 Finanzlage.....	23
2.3 Vermögenslage	24
3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	25
3.1 Risikomanagement.....	25
3.2 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	25
3.3 Prognosebericht	28
3.4 Finanzinstrumente	29
4. Mitarbeiter	30
Bilanz zum 31.12.2018	31
Gewinn- und Verlustrechnung	33
Anhang zum Jahresabschluss 2018	34
A. Allgemeine Angaben	34
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	34
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	39
I. Bilanz zum 31.12.2018	39
II. Gewinn- und Verlustrechnung	44
D. Sonstige Angaben	45
Vorschlag zur Gewinnverwendung	47
Bericht des Aufsichtsrats	48

Lagebericht des Vorstands

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1 Grundlagen des Unternehmens

Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG mit Sitz in Grevenbroich verfügte zum Stichtag 31.12.2018 über einen Bestand von 275 Objekten mit 1.642 eigenen Wohnungen, 10 Gewerbeflächen und 1.081 Garagen bzw. Stellplätzen. Die Verwaltung von Wohnungen im Fremdeigentum erfolgt ausschließlich über die 100-prozentige Tochtergesellschaft REWO Wohnungsverwaltung GmbH.

Die eigenen Gebäude und Wohnungen des Bauvereins befinden sich ausschließlich im Stadtgebiet Grevenbroich. In 2018 konnten ein Ersatzneubau mit 15 Wohnungen und ein Neubau mit 19 Wohnungen planmäßig fertiggestellt werden. In 2019 wird ein Ersatzneubau mit 7 freifinanzierten Wohnungen fertiggestellt. Außerdem wird mit einem Ersatzneubau mit 23 Wohnungen und der Vollmodernisierung eines bestehenden Gebäudes mit 15 Wohnungen begonnen. Neben den vorgenannten Maßnahmen werden die Sanierungen und Modernisierungen von Wohnungen auf hohem Niveau fortgeführt.

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

1.2 Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die Lage der Weltwirtschaft¹

- Durch die globale Wirtschaftsentwicklung im Jahr 2018 ist die Prognoseunsicherheit zur Weltkonjunktur groß. Nach einer zunächst expandierenden globalen Produktion haben sich die Aussichten in der zweiten Jahreshälfte getrübt.
- Durch den Rückzug internationaler Investoren haben sich insbesondere in den Schwellenländern die Finanzierungsbedingungen verschlechtert, die konjunkturelle Dynamik zwischen den Ländern ist größer geworden. Die USA profitieren von starken Impulsen der Finanzpolitik, China von einer Zunahme der Produktion. Im Euroraum hat die Konjunktur an Fahrt verloren, insbesondere in Frankreich und Italien.
- Insbesondere in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften (USA!) ist die Finanzpolitik ausgesprochen expansiv ausgerichtet. Auch im Euroraum ist sie in einigen Ländern leicht expansiv ausgerichtet. Die britische Regierung bleibt trotz Lockerung ihrer Sparpläne insgesamt restriktiv.
- Für 2019 und 2020 erwarten die wirtschaftlichen Institute weiter einen Aufwärtstrend in der Weltwirtschaft, wobei die Zuwachsraten gegen Ende des Prognosezeitraums allmählich in Richtung der Potenzialraten sinken werden. Für 2018 prognostizieren die Institute für den berücksichtigten Länderkreis einen Zuwachs der gesamtwirtschaftlichen Produktion um 3,3 %; für die Jahre 2019 und 2020 werden Expansionsraten von ebenfalls 3,0 % bzw. 2,9 % erwartet.
- Treibende Kraft bleibt angesichts der geld- und finanzpolitischen Ausrichtung in den meisten Ländern die Binnenkonjunktur, die Verunsicherung über die Zukunft der Welthandelsordnung dürfte aber weiterhin belastend wirken. Der Anstieg des Welthandels dürfte in den kommenden Jahren vermutlich lediglich 3 % erreichen.
- Gewisse Risiken liegen weiterhin in der potentiellen Zuspitzung des Handelskonfliktes zwischen China und den USA. Durch die starke Verflechtung der Wertschöpfungsketten könnten stärkere Handelsbarrieren zu einem globalen Anstieg der Produktionskosten führen. Krisen in der Türkei und Argentinien könnten zu einem Vertrauensverlust in die Schwellenländer insgesamt führen, die mit einer weiteren Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen einhergehen könnten.

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung verliert an Fahrt – Weltwirtschaftliches Klima wird rauer – Herbst 2018

Die Lage in der Europäischen Union²

- Im Euroraum schwächte sich die Konjunktur nach einer zunächst kräftigen Expansion im ersten Halbjahr ab. Ursächlich war dafür ein Nachlassen der Export-Dynamik, die im Vorjahr noch starke Zuwächse zu verzeichnen hatte. Der sogenannte „Abgas-Skandal“ in der Automobilindustrie und die folgenden Probleme in der Produktionsumstellung wirkten sich im dritten Quartal auch auf die Gesamtwirtschaft aus. Das BIP entwickelte sich in der ersten Jahreshälfte 2018 jedoch unterdurchschnittlich positiv. Der Zuwachs des BIP soll in 2019 1,8 % und in 2020 1,6 % betragen. Die Expansion wird tendenziell mehr von der Entwicklung des Binnenmarktes getragen.
- Die Beschäftigungssituation verbesserte sich trotz der konjunkturellen Abschwächung weiter. Die Arbeitslosenquote ist wiederum auf 8,2 % gefallen. Insbesondere die ehemaligen Krisenländer Griechenland, Spanien und Portugal konnten profitieren. Entsprechend zog die Lohndynamik an, die Tariflöhne stiegen im Vorjahresvergleich an.
- Die Geldpolitik im Euroraum stützt die Konjunktur im Euroraum weitgehend. Die Leitzinsen befinden sich seit 2016 auf einem historischen Tiefstand. Der Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank (EZB) liegt seit März 2016 bei 0 %, der Einlagensatz bei -0,4 % und der Spitzenrefinanzierungssatz bei 0,25 %.
- Die Kosten der Kapitalmarktfinanzierung sind weiterhin ausgesprochen gering. Staatsanleihen mit zehnjähriger Restlaufzeit notieren durchschnittlich nahezu unverändert bei 1,1 %, könnten sich aber zukünftig wieder stärker durch die Finanzpolitik der einzelnen Länder dynamisieren. Die Finanzierungskosten für Unternehmen am Kapitalmarkt haben sich in den vergangenen Monaten kaum verändert, die Kreditzinsen sind weiterhin niedrig. Die EZB hat angekündigt, den Leitzins nicht vor Ende des Sommers 2019 zu erhöhen. Es wird angenommen, dass die EZB auf Grund der Verbesserung der wirtschaftlichen Lage mittelfristig aus der unkonventionellen Geldpolitik aussteigt und sich der Leitzins schrittweise erhöht. Bis Ende 2020 werden seitens der Wirtschaftsforschungsinstitute drei weitere Zinsschritte von jeweils 0,25 Prozentpunkten erwartet. Damit würde der Hauptfinanzierungssatz bis Ende 2020 wieder bei 0,75 % liegen.
- Das konsolidierte Budgetdefizit der Euroländer war 2017 erneut rückläufig. Insbesondere günstige Finanzierungsbedingungen und konjunkturell bedingte Mehreinnahmen verbunden mit Minderausgaben führten in vielen Ländern zu einer verbesserten Haushaltslage, insbesondere Deutschland und die Niederlande verzeichneten hohe Überschüsse. Insge-

² Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung weiter kräftig – Anspannungen nehmen zu – Herbst 2017

samt wird die Finanzpolitik im kommenden Prognosezeitraum (2018 - 2020) voraussichtlich leicht expansiv ausgerichtet sein. Der gesamtstaatliche Finanzierungssaldo wird sich vor dem Hintergrund beschriebener Mehreinnahmen und nochmals leicht rückläufiger Zinsausgaben in 2018 um -0,7 % und dann bei -0,9 % und -1,0 % verringern.

- Als spezielle Konjunkturrisiken für Europa sind weiterhin die Möglichkeiten eines ungeordneten EU-Austritts Großbritanniens mit derzeit noch unklaren Auswirkungen auf die Wertschöpfungsketten sowie die Schuldenkrise in Italien zu nennen. Die italienische Regierung hat expansive finanzpolitische Vorhaben angekündigt und dabei Vertrauen in die Solvenz des italienischen Staates verspielt. Dies stellt mittelbar auch Risiken für die Währungsunion dar.

Daten Euro-Raum 2017 - 2020, Prognosen	2017	2018	2019	2020
Reales Bruttoinlandsprodukt	+ 2,5 %	+ 2,0 %	+ 1,8 %	+ 1,6 %
Verbraucherpreise	+ 1,5 %	+ 1,7 %	+ 1,8 %	+ 1,8 %
Arbeitslosenquote	8,6 %	8,2 %	7,8 %	7,5 %

Tabelle 1: Reales Bruttoinlandsprodukt, Verbraucherpreise und Arbeitslosenquote in Europa³

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland⁴

- Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft geht in sein sechstes Jahr und wird vor allem durch die Binnenwirtschaft getragen, welche durch einen starken Beschäftigungsaufbau und niedrige Zinsen angeregt wird.
- Die Auslastung der Produktionskapazitäten ist hoch, stagniert aber seit Anfang 2018 auf Grund nachfrage- und produktionsseitiger Gründe. In den wichtigsten Absatzmärkten im Euroraum hat sich die Konjunktur verlangsamt, auf der anderen Seite gibt es angebotsseitige Engpässe im Bereich Arbeitskräfte und Vorleistungsgüter.

³ In Anlehnung an: Eurostat; Europäische Kommission, ILO; Berechnungen der Institute; 2018 bis 2020: Prognose der Institute. In: Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung verliert an Fahrt – Weltwirtschaftliches Klima wird rauer – Herbst 2018

⁴ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung verliert an Fahrt – Weltwirtschaftliches Klima wird rauer – Herbst 2018

- Im Jahr 2018 wurde das konjunkturelle Bild zudem von den Entwicklungen rund um die Einführung des neuen Abgas-Prüfverfahrens WLTP in der Automobilbranche überlagert. Angesichts des hohen gesamtwirtschaftlichen Gewichts der Automobilbranche werden die zeitweiligen Produktions- und Lieferstopps nicht ohne Folge bleiben, die Schwäche dürfte aber überwunden sein. Somit dürfte das Bruttoinlandsprodukt im vierten Quartal wieder expandieren.
- Die Finanzpolitik wird zu Beginn des Jahres 2019 die Konjunktur anregen. Zusätzlich halten die günstigen monetären Rahmenbedingungen weiter an. Ein Rückgang wird bei den außenwirtschaftlichen Impulsen erwartet. Hier macht sich die abschwächende Weltkonjunktur bemerkbar. Insgesamt dürfte der Aufschwung im Prognosezeitraum bis 2020 allmählich an Kraft verlieren.
- Im Jahresdurchschnitt 2018 dürfte die Wirtschaftsleistung um 1,7 % zunehmen. Für 2019 wird mit einer leicht ansteigenden Leistung von 1,9 % gerechnet, im Jahr 2020 mit 1,8 %. Die Überauslastung der gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten dürfte damit fortbestehen.
- Angesichts der sehr hohen Kapazitätsauslastungen dürfte die Investitionstätigkeit im Prognosezeitraum und der guten Finanzierungsbedingungen stark bleiben, einer Ausweitung stellen sich aber wiederum Kapazitätsgrenzen entgegen.
- Der Staat wird im gesamten Prognosezeitraum von deutlichen Finanzierungsüberschüssen profitieren. Der strukturelle Finanzierungssaldo beträgt 2018 rund 43 Mrd. Euro. In den kommenden Jahren wird er etwa bei der Hälfte liegen. Der Bruttoschuldenstand soll bis 2020 auf 55 % im Vergleich zum BIP sinken.
- Die Risiken für die deutsche Wirtschaft ergeben sich vor allem aus den weltwirtschaftlichen Entwicklungen, für die die deutsche Wirtschaft auf Grund ihres Offenheitsgrades besonders anfällig ist. Die protektionistische Außenwirtschaftspolitik der USA, Wirtschaftskrisen in der Türkei oder Argentinien, die finanzpolitischen Pläne der neuen italienischen Regierung und insbesondere die Unsicherheiten in Hinsicht auf den EU-Austritt Großbritanniens bergen potentielle Risiken.
- Eine höhere konjunkturelle Dynamik könnte sich ergeben, wenn die öffentliche Hand die Finanzierungsüberschüsse für zusätzliche finanzpolitische Maßnahmen nutzt. Aufwärtsrisiken können sich ergeben, wenn derzeit beobachtbare Kapazitäts- und Lieferengpässe überwunden werden können.

	In Prozentpunkten			
	2017	2018	2019	2020
Bruttoinlandsprodukt	+ 2,2 %	+ 1,7 %	+ 1,4 %	+ 1,1 %
Private Konsumausgaben	+ 0,9 %	+ 0,8 %	+ 1,0 %	+ 0,8 %
Konsumausgaben des Staates	+ 0,3 %	+ 0,2 %	+ 0,4 %	+ 0,3 %
Ausrüstungsinvestitionen	+ 0,2 %	+ 0,3 %	+ 0,2 %	+ 0,3 %
Bauinvestitionen	+ 0,3 %	+ 0,3 %	+ 0,3 %	+ 0,3 %

Tabelle 2: Beiträge der Verwendungskomponenten zum Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts ⁵

- Das Statistische Bundesamt (Destatis) stellt für das Jahr 2018 ein BIP-Wachstum von 1,5 % fest und bestätigt damit, dass das Wachstum an Schwung verloren hat. Ursächlich waren auch hier Wachstumsimpulse aus dem Inland, vor allem durch Konsum (+1,0 %) und Investition (+1,1 %), welche jedoch auch wiederum geringer ausfielen als in den Vorjahren. Die Erwerbsquote erreichte erneut einen Höchststand. Die Überschussquote der staatlichen Haushalte betrug 1,7 %.⁶

Arbeitsmarkt⁷

- Arbeitslose im Dezember 2018: 2.210.000 (= -175.000 gegenüber Dezember 2017)
- Arbeitslosenquote im Dezember 2018: 4,9 % (Dezember 2017: 5,3 %)
- Erwerbstätige im November 2018: 45.116.000 (= +452.000 gegenüber November 2017)

Kapitalmarkt⁸

- Zwischen Ende 2017 und Ende 2018 gingen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften im kurzfristigen Bereich zurück. Im langfristigen Bereich blieben die Effektivzinssätze annähernd konstant. Im mittelfristigen Bereich blieben die Effektivzinssätze bei den Volumina bis 1 Mio. € annähernd konstant, bei größeren Volumina erhöhten sich die Effektivzinssätze. Schwankungen im Jahresverlauf waren insbesondere bei den Volumina > 1 Mio. € zu verzeichnen.

⁵ Quelle: Statistisches Bundesamt; 2018-2020: Prognose der Institute. In: Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung verliert an Fahrt – Weltwirtschaftliches Klima wird rauer – Herbst 2018.

⁶ Statistisches Bundesamt 2019: Pressemitteilung vom 15. Januar 2019 – 018/19

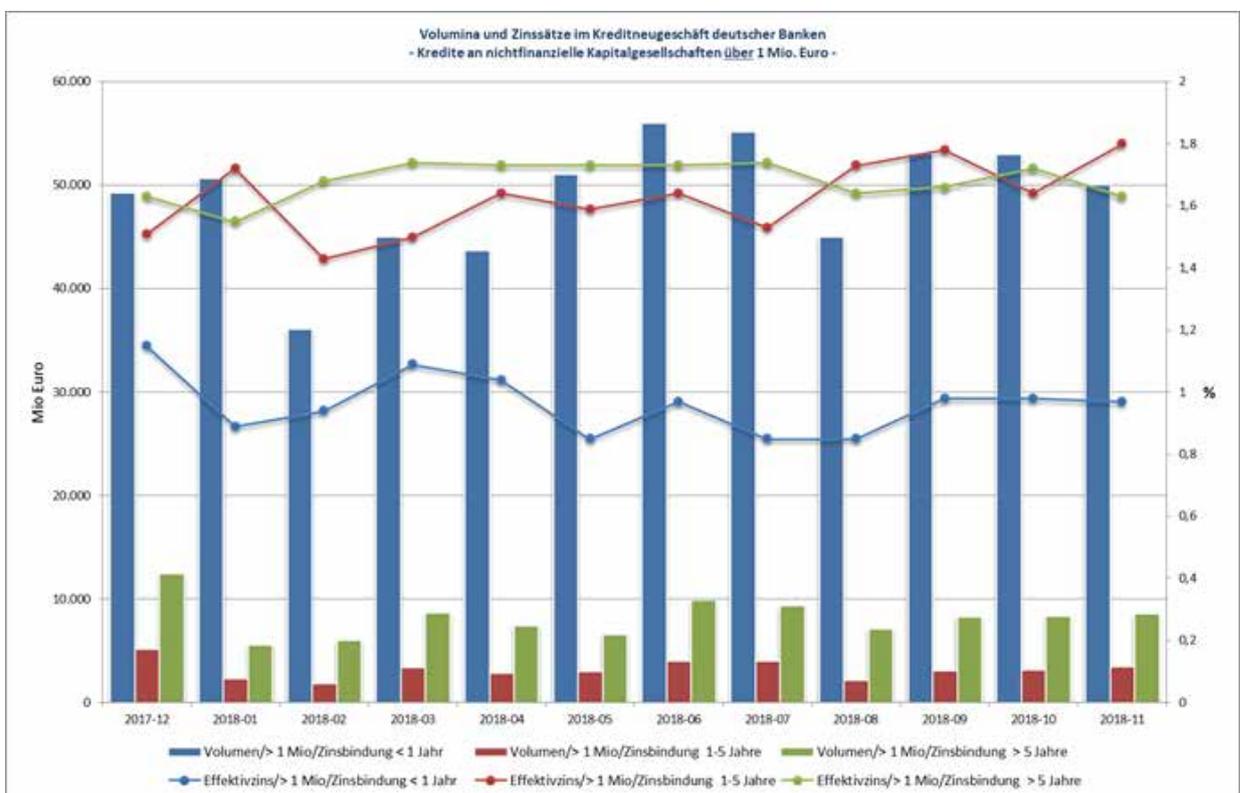
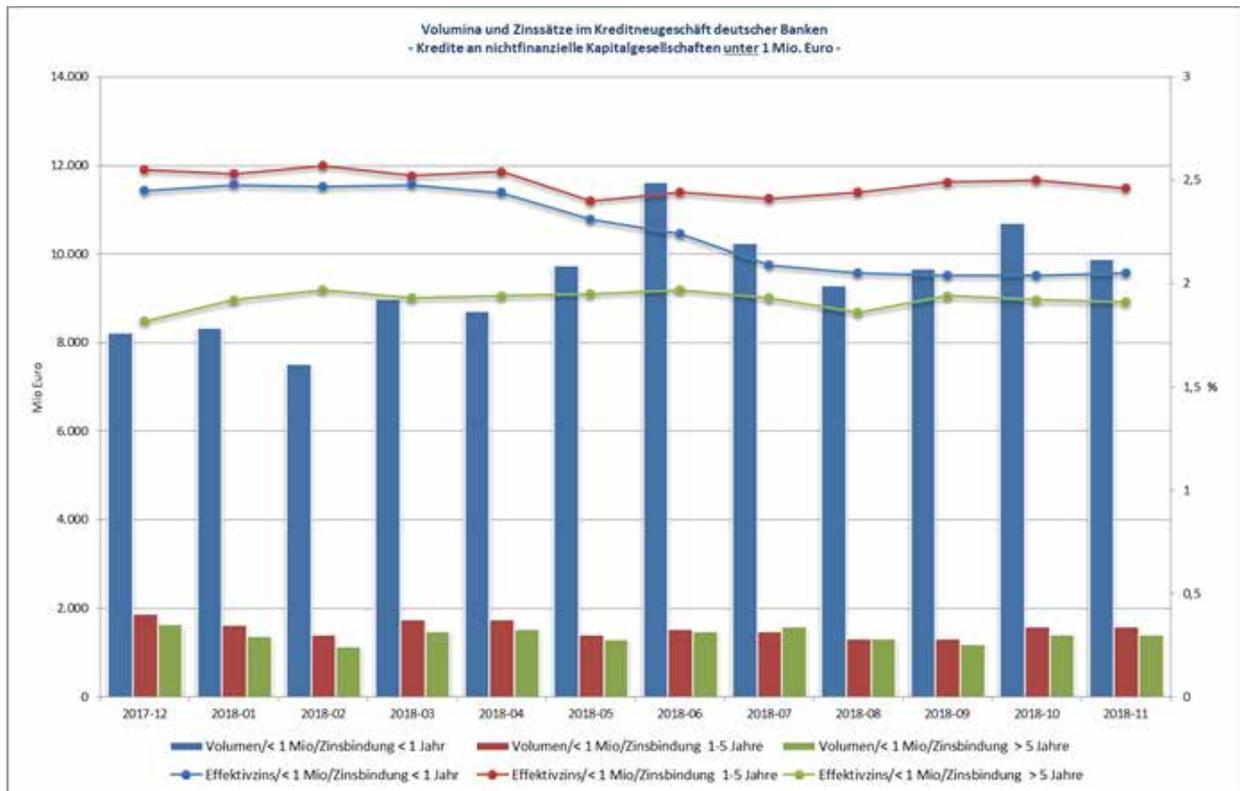
⁷ Destatis - Eckzahlen zum Arbeitsmarkt

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

- Die von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickeln sich wie folgt:

	< 1 Jahr			1 - 5 Jahre			> 5 Jahre		
Termin	2017-12	2018-11	+/-	2017-12	2018-11	+/-	2017-12	2018-11	+/-
	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.
Volumen									
< 1 Mio. Euro	2,45	2,05	- 0,40	2,55	2,46	- 0,09	1,82	1,91	0,09
> 1 Mio. Euro	1,15	0,97	- 0,18	1,51	1,80	0,29	1,63	1,63	0,00

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



1.3 Die Situation auf dem Wohnungsmarkt

Immobilienmarkt Deutschland

- Im Jahr 2018 wurden in Deutschland 0,5 % oder 1.600 mehr Baugenehmigungen von Wohnungen insgesamt erteilt als in den ersten elf Monaten 2017. Von Januar bis November 2018 wurde der Bau von insgesamt 315.200 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen zur Erstellung neuer sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Der Anstieg ist ausschließlich auf die Zunahme der Genehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von +4,5 % zurückzuführen.⁹
- Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2017 rund 14,9 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind über eine Milliarde mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rd. 41 Mio. Euro täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau.
- Trotz des weiterhin stabilen Aufschwungs bleiben die Investitionszahlen damit hinter den Erwartungen zurück. Die Unternehmen hatten ursprünglich für das Jahr 2017 mit einem Anstieg von über 16 % gerechnet.
- Die Mieten der GdW-Unternehmen betragen im Durchschnitt 5,64 EUR/m² und liegen noch deutlich unter dem Mittel der Bestandsmieten in Deutschland (5,81 EUR/m²). Von 2016 auf 2017 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,6 % gestiegen. Damit wirkt das Mietangebot der GdW-Unternehmen weitestgehend beruhigend auf die allgemeine Marktentwicklung.
- Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten sieben Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belegung bei Weitem nicht erreicht.
- Neu- und Wiedervermietungsmieten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,5 % auf durchschnittlich 7,99 EUR/m².

⁹Destatis: Pressemitteilung Nr. 023 vom 17.01.2019

- Regional verlief die Mietenentwicklung allerdings sehr unterschiedlich. Insbesondere in den großen kreisfreien Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern zogen die Mieten überdurchschnittlich um 5,8 % an. Dieser Anstieg ist deutlich schwächer als im Vorjahr (+6,3 %). Dennoch spannen sich immer mehr Wohnungsteilmärkte deutlich an.
- Die Betriebskosten haben sich bei den GdW-Unternehmen im Vergleich zu den Preissteigerungen bei den einzelnen Kostenarten nur relativ geringfügig erhöht. Die Mieter mussten für die kalten Betriebskosten im Jahr 2017 durchschnittlich 1,53 Euro/m² vorauszahlen und damit nur 4 Cent/m² mehr als im Vorjahr. Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten sind von 2016 auf 2017 sogar erneut um 1 Cent/m² gesunken und liegen jetzt bei 1,09 Euro/m².¹⁰

¹⁰ GdW: Pressemitteilung Nr. 35/18 vom 27.06.2018

1.4 Perspektiven für die BAUVEREIN GREVENBROICH eG

Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG verfügt über einen gut strukturierten und in hohem Maße modernisierten Wohnungsbestand von 1.642 Wohnungen. Damit gehört der Bauverein zu den größeren der insgesamt rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften in der Bundesrepublik Deutschland. Für mehr als 5 Millionen Menschen bieten die Wohnungsgenossenschaften in über 2.200.000 Wohnungen bezahlbares und sicheres Wohnen. Aufgrund der angespannten Wohnungssituation in den Ballungskernen ist die Wohnungsnachfrage bei Genossenschaften besonders groß. Dies trifft auch auf die Ballungsrandzone zu, zu der das Stadtgebiet Grevenbroich gehört.

Die Mitgliedschaft in der BAUVEREIN GREVENBROICH eG berechtigt zum Bezug einer Genossenschaftswohnung; ein absoluter Anspruch kann aus der Mitgliedschaft nicht entstehen.

Die hohe Wohnsicherheit, verbunden mit einer baujahres- und ausstattungsgemäß günstigen Miete, unterscheidet genossenschaftliches Wohnen deutlich im Verhältnis zu normalen Mietverhältnissen.

In die Modernisierungsinitiative des Bauvereins wurden zur Abstimmung der Quartiersentwicklung der Rat und die Verwaltung der Stadt Grevenbroich stets eingebunden. In enger Zusammenarbeit wurde gemeinsam das **Kommunale Handlungskonzept „Wohnen“, Elsen** für das Quartier Arndtstraße - Uhlandstraße - Hans-Sachs-Straße entwickelt und in den Folgejahren mit dem **Kommunalen Handlungskonzept „Wohnen“, Stadtmitte** fortgeschrieben.

Alle Modernisierungen innerhalb von Wohnungen erfolgen immer mit dem Anspruch Barrieren abzubauen um möglichst Barrierefreiheit zu erreichen. Die Beseitigung von Barrieren in den Treppenhäusern von Altbauten ist bauartbedingt oft nicht möglich. Neubauten werden ausschließlich barrierefrei/-arm erstellt. Mit dem zunehmenden Angebot an neuzeitlichen, barrierefreien/-armen Wohnungen festigt die BAUVEREIN GREVENBROICH eG ihre herausragende Position als Wohnungsanbieterin in Grevenbroich.

Altersstruktur der Genossenschaftsmitglieder des Bauvereins im Jahr 2018

Alter in Jahren	0 - 49	50 - 59	60 - 69	70 und älter
Prozentsatz	41	19	16	24

Die Zunahme an Singlehaushalten erhöht den Bedarf an kleinen Wohnungen. Auch die Ansprüche an Wohnungen bezüglich Ausstattung und Grundrisse änderten sich in den vergange-

nen Jahren. Die altersbedingte Forderung nach barrierefreien/-armen, altengerechten Wohnungen und auch der Anspruch möglichst innenstadtnah wohnen zu wollen, hat die Nachfrage nach den entsprechenden Wohnungen deutlich erhöht. Die Mischung aus hoher Sanierung/Modernisierungsrate und Neubau im Rahmen der Leistungsfähigkeit der Genossenschaft ist eine Investition in die Zukunft und sichert die zukünftige Vermietbarkeit der Wohnungen. Für die Entscheidung Sanierung oder Neubau ist neben der baulichen Notwendigkeit immer die Bezahlbarkeit der Mieten entscheidend.

Diese Maßnahmen dienen der Steigerung der Attraktivität der Objekte und damit der Sicherstellung der Vermietbarkeit. Dies zeigt sich auch in der monatlichen Leerstandsauswertung, die im Jahresverlauf nahezu keinen vermietungsbedingten Leerstand ausweist. Die gute Liquidität und die anhaltend günstigen Finanzierungsbedingungen bieten dem Bauverein die Möglichkeit, durch weitere Ersatzneubauten den Anteil der zukunftsfähigen Wohnungen weiter zu erhöhen.

Die Beheizung von Neubauten mit Erdwärme ist inzwischen schon Standard. Mit Hilfe von Erdsonden, Wärmepumpen und Solaranlagen wird die benötigte Heizleistung erzeugt. Insbesondere bei der Sanierung von Altbauten müssen die aktuellen technischen Entwicklungen im Bereich der Energieversorgung beobachtet und berücksichtigt werden. Ziel ist es, die Gebäude klimaschonend, kostengünstig und effizient mit Wärme zu versorgen.

1.5 Geschäftsverlauf

Der Wohnungsmarkt in Grevenbroich ist angespannt und zeigt eine Nachfrage- und Angebotsituation mit erkennbaren Verknappungstendenzen für einige Wohnungstypen. Geringverdiener, Auszubildende, Studierende und Transferleistungsbezieher haben Schwierigkeiten, preiswerten Wohnraum zu finden. Aufgrund dieser Situation liegt die Leerstandsquote am 31.12.2018 bei nur 0,97 %. Eine negative Veränderung des Leerstands ist aufgrund der gegenwärtigen Marktsituation in Grevenbroich auch mittelfristig nicht zu erwarten.

Die Mieten wurden im gesetzlichen vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2018 durchschnittlich 6,02 Euro/m², im Vorjahr 5,98 Euro/m².

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

	Plan 2018	Ist 2018	Ist 2017
	TEuro	TEuro	TEuro
Umsatzerlöse	11.009	11.038	10.753
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.417	4.366	2.178
Zinsaufwendungen	1.368	1.303	1.325
Jahresüberschuss	255	1.482	859

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen und der daraus gewonnenen Erfahrungswerte wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten und die Abrechnung der Nebenkosten aus dem Vorjahr führten zu einer Verminderung der Bestandsveränderungen in Höhe von 45 TEuro. Aufgrund höherer Anteile von aktivierungsfähigen Investitionen erhöhten sich die „Anderen aktivierten Eigenleistungen“ um 19 TEuro. Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ erhöhten sich um 70 TEuro. Verschiedene geplante Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen konnten unter dem Budgetansatz abgewickelt werden. Auch die Kosten für frei gewordene Wohnungen, welche vollmodernisiert werden mussten, blieben hinter den Erwartungen zurück. Für das Wirtschaftsjahr 2018 war die Großsanierung des Objektes Kolpingstraße 100 vorgesehen und budgetiert. Die geänderten Förderbedingungen des Landes NRW veranlasste den Vorstand zu einer grundlegenden Planungsänderung, welche für den Bauverein wirtschaftlicher und zukunftsfähiger ist. Diese Maßnahme wird im Jahr 2019 durchgeführt. Die vorgenannten Gründe führten zur Unterschreitung der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung um 1.051 TEuro auf 4.366 TEuro. Im Vorjahr wurde der Aufwand für Altersversorgung durch das Ausscheiden von Mitarbeitern ohne unverfallbaren Anspruch auf Pensionsansprüche reduziert. Dieser Sondereinfluss entfiel in diesem Jahr. Die Einarbeitung von Mitarbeitern, welche frühzeitig vor Ausscheiden der bisher beschäftigten Personen eingestellt wurden, verursachte zusätzlichen Personalaufwand. Neben den Tarifsteigerungen führten die vorgenannten Gründe zu einer Steigerung der Personalkosten gegenüber der Planung um 55 TEuro auf 1.826 TEuro. Die übrigen Planansätze haben nur geringe Abweichungen ergeben. Der prognostizierte Jahresüberschuss verbesserte sich um 1.227 TEuro.

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

1.6 Geschäftsentwicklung

Bestandsentwicklung

Am 31.12.2018 verfügte die BAUVEREIN GREVENBROICH eG über

275		Objekte
1.642		Wohnungen, davon freifinanziert 1.163 / preisgebunden 479
10		Gewerbeobjekte
1.081		Garagen/Stellplätze
103.436	m ²	Wohn-/Nutzfläche
1.848	m ²	Gewerbefläche
105.284	m²	Gesamtfläche

Alle Wohnungen und Gewerbeobjekte befinden sich im Stadtgebiet von Grevenbroich.

Bestandserhaltung/Modernisierung

Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung bildet die nachhaltige und zukunftsgerechte Entwicklung des Wohnungsbestands und der Wohnquartiere weiterhin den Schwerpunkt der Aktivitäten des Bauvereins. Zur Sicherung der Vermietbarkeit des Bestands wurden im Geschäftsjahr 2018 insgesamt ausgegeben für:

	Euro
a) Aktivierte Modernisierung	425.699,35
Aktivierte Eigenleistungen	69.411,53
	495.110,88
b) Aufwandsbezogene Instandhaltung	
Für den Wohnungsbestand sind 2018 Fremdkosten inkl. eigenem Materialaufwand abzüglich Versicherungserstattungen und eigene Lohnkosten/sächliche Verwaltungskosten gemäß BAB (Betriebsabrechnungsbogen) von entstanden.	1.367.905,49
	525.796,05
	1.893.701,54
Gesamtinvestitionen Modernisierung und Instandhaltung im Bestand	2.388.812,42

Der Gesamtaufwand 2018 für die aufwandsbezogene Instandhaltung belief sich auf 18,00 Euro (2017: 21,14 Euro) je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche. Unter Einbeziehung der aktivierten Modernisierungskosten für 12 Wohnungen, 3 Großmaßnahmen und 91 Stellplätzen erhöht sich dieser Wert auf 22,69 Euro (2017: 24,43 Euro).

Mietentwicklung

Bei der Neuvermietung von modernisierten Wohnungen werden die Mieten in erforderlichem Maße angepasst. Auch die Erhöhung der Mieten für neuen öffentlich geförderten Wohnraum trägt zur Erhöhung der Durchschnittsmieten bei. Die durchschnittliche Miete der Wohnungen betrug im Abrechnungsjahr 6,02 Euro/m² gegenüber 5,98 Euro/m² im Vorjahr.

Die gesamten Ertragsausfälle verminderten sich von 140.925 Euro im Jahr 2017 um 14.439 Euro auf 126.486 Euro im Abrechnungsjahr. Sie resultieren wie in den Vorjahren im Wesentlichen aus Leerständen, die sich durch Vorbereitung und Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen ergeben haben.

Wesentliche Investitionen/Investitionsvorhaben

Wohnungsmodernisierungen

Zur Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit werden im gesamten Wohnungsbestand sanierungsbedürftige Wohnungen vor einer Neuvermietung saniert bzw. vollmodernisiert. Im Jahre 2018 wurden insgesamt 13 Wohnungen vollmodernisiert und 39 Wohnungen teilmodernisiert. Die Modernisierungsinvestitionen erforderten insgesamt Aufwendungen in Höhe von 578.939 Euro.

Kommunales Handlungskonzept „Wohnen“, Grevenbroich Stadtmitte

Das Kommunale Handlungskonzept „Wohnen“, Grevenbroich-Stadtmitte wurde mit den nachstehend weiter beschriebenen Ersatzneubauten Schweidweg 37 und Schweidweg 38 weiterentwickelt.

Ersatzneubau Schweidweg 37, Grevenbroich Stadtmitte

Nach dem Abriss zweier Doppelhäuser wurde auf dem Grundstück Schweidweg/Ecke Zumbuschstraße ein Neubau mit 15 frei finanzierten Wohnungen erstellt. Der Nachfrage entsprechend wurden die Wohnungen in einem Mix von 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen unterschied-

licher Größe und 15 Stellplätzen gebaut. Die Gesamtwohnfläche beträgt 1.136,36 m². In das nach dem KfW 55-Standard besonders energieoptimierte Objekt wurden 3,2 Mio. Euro investiert. Die ersten Wohnungen konnten am 1. April 2018 bezogen werden.

Ersatzneubau Schweidweg 38, Grevenbroich Stadtmitte

Unmittelbar nach der Fertigstellung des Neubaus Schweidweg 37 wurde das auf dem gegenüberliegenden Grundstück stehende Doppelhaus abgerissen. Im Juli 2018 wurde mit dem Ersatzneubau begonnen. Da in den vergangenen Jahren die Neubauten überwiegend als geförderter Wohnraum erstellt wurden, werden an dieser innenstadtnahen Lage frei finanzierte Wohnungen entstehen. Für den Ersatzneubau mit 7 Wohnungen, einer Gesamtwohnfläche von 542 m² und 7 Stellplätzen werden insgesamt ca. 1,9 Mio. Euro investiert.

Neubau Kolpingstraße 98 a, Grevenbroich Südstadt

Aufgrund der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wurde eine bisher nicht genutzte Fläche an der Kolpingstraße bebaut. In 2017 wurden drei Grundstücke des Bauvereins an der Kolpingstraße neu parzelliert. Das Neubauprojekt wird nach den 2017 gültigen Förderrichtlinien des Landes NRW erstellt. Entsprechend der Nachfrage wurde dieser Neubau mit acht 3-Zimmer-Wohnungen und elf 2-Zimmer-Wohnungen mit 1.253 m² Wohnfläche und einer Investitionssumme von ca. 3,2 Mio. Euro erstellt. Die ersten Wohnungen konnten am 1. Dezember 2018 bezogen werden. Aufgrund der umfassenden Sanierung des nebenstehenden Gebäudes Kolpingstraße 100 können einige Stellplätze und Teile der Außenanlagen für dieses Objekt erst im Jahre 2019 fertiggestellt werden.

Sanierung/Modernisierung Kolpingstraße 100, Grevenbroich Südstadt

Bereits im Vorjahr war die Sanierung des Gebäudes Kolpingstraße 100 vorgesehen. Da das Land NRW ein besonderes Förderprogramm für bauliche Maßnahmen zur Modernisierung im Wohnbestand aufgelegt hat, wurden die Planungen nochmals überarbeitet. Alle 15 Wohnungen werden entkernt und teilweise deren Grundrisse verändert. Insgesamt wird nach Fertigstellung 1.160 m² preisgünstiger geförderter Wohnraum zur Verfügung stehen. Von den großen Wohnungen werden Teile abgetrennt und dem Treppenhaus zugeschlagen. In Verbindung mit dem Anbau eines Aufzuges werden die Wohnungen barrierefrei/-arm erreichbar. Unter Inanspruchnahme der Fördermittel belaufen sich die Investitionskosten für das Gebäude auf insgesamt ca. 2 Mio. Euro. Die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2020 vorgesehen. Nach der Fertigstellung wird das Gebäude, bis auf kleine Einschränkungen im Kellerbereich, Neubaustandard erreichen.

Ersatzneubau, Richard-Wagner-Straße 21, Grevenbroich Elsen

An der Richard-Wagner-Straße 21 steht zurzeit ein Objekt mit 4 Wohneinheiten, die vom Zugschnitt und in der Ausgestaltung nicht mehr zukunftsfähig sind. An dieser Stelle ist ein Ersatzneubau mit 15 öffentlich geförderten und 8 freifinanzierten Wohnungen mit insgesamt 1.528 m² Wohnfläche geplant. Die Förderzusage ist bereits erteilt. Der Abriss des Altbaus ist für Mitte 2019 vorgesehen. Unter Einbeziehung der öffentlichen Förderung beträgt das Investitionsvolumen ca. 5,6 Mio. Euro. Die Fertigstellung ist im 2. Quartal 2021 vorgesehen.

Zusammenfassung

Die Herausforderung des Bauvereins besteht darin, den Wohnungsbestand nachhaltig zu bewirtschaften. Das erfordert, dass der Bestand, den unterschiedlichen Ansprüchen und Forderungen der Mietinteressenten entsprechend, modernisiert und zukunftsfähig gehalten werden muss. Dies geschieht immer unter dem Aspekt, die Mieten für breite Bevölkerungsschichten bezahlbar zu halten. Oftmals sind diese gegenläufigen Ansprüche nur schwer miteinander zu verbinden.

Preiswertes Bauen ist aufgrund der Vielzahl der Vorschriften und Erfordernissen kaum noch möglich. Die gute Auftragslage in der gesamten Bauwirtschaft führt zu weiteren Kostensteigerungen sowohl im Neubau als auch bei den Modernisierungen. Dem entgegen steht die beschränkte finanzielle Leistungsfähigkeit breiter Bevölkerungsschichten. Geringverdiener, Auszubildende, Studierende und Transferleistungsbezieher haben Schwierigkeiten preiswerten Wohnraum zu finden. Die Zurverfügungstellung von preiswertem Wohnraum ist gegebenenfalls nur mit Verzicht von Sanierung oder mit Abstrichen im Standard zu erreichen.

Moderner, barrierefreier/-armer Wohnraum ist nicht nur bei älteren Mietern begehrt. Daher steigt die Nachfrage nach entsprechenden Wohnungen stetig an. Die sich stark verändernden gesellschaftlichen Entwicklungen steigern auch die Nachfrage nach Wohnraum von Einzelpersonen. Der Wohnflächenbedarf je Wohnung nimmt weiter zu. Auch dies verteuert die Erstellung von Wohnungen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten unterschiedlichen Anforderungen der Mietinteressenten hat die BAUVEREIN GREVENBROICH eG in den letzten Jahren die Ersatzneubauten und Modernisierungsmaßnahmen und die damit verbundenen Investitionen getätigt. Durch die Mischung aus freifinanziertem und öffentlich gefördertem Wohnraum kann der Bauverein auch in den Neubauten modernen Wohnraum für die unterschiedlichen Bevölkerungsschichten an-

bieten. Die Entwicklung in Grevenbroich wird weiterhin genau beobachtet und bei den Planungen frühzeitig berücksichtigt.

Die über viele Jahre praktizierte hohe Modernisierungsrate führte zu dem heute vorhandenen hohen Modernisierungsgrad der Bauvereinswohnungen. Der Großteil der neuen und modernisierten Wohnungen ist sowohl haustechnisch als auch überwiegend energetisch in einem zeitgemäßen Baustandard. Konsequente Einzelmodernisierungen von Wohnungen bei Mieterwechseln und die Fokussierung auf Modernisierungen kompletter Häuser/Hausgruppen sowie die Errichtung weiterer Ersatzneubauten schaffen die Grundlage für die nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnungsbestands des Bauvereins.

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

Tochterunternehmen

Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG ist zu 100 % an der REWO Wohnungsverwaltung GmbH beteiligt. Aufgabe der Gesellschaft ist die Durchführung von Fremdverwaltungen zur Sicherung des Status einer steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft der BAUVEREIN GREVENBROICH eG.

Am 31.12.2018 verwaltete die REWO:

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

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

In der Gesellschafterversammlung vom 31. Mai 2017 wurde die Reduzierung des Stammkapitals von 766.937,82 Euro auf 530.000,00 Euro beschlossen. Die Kapitalreduzierung wurde am 30. Oktober 2018 in das Handelsregister eingetragen. Die Gesellschafterversammlung hat die Rückführung des frei gewordenen Eigenkapitals in Höhe von 236.937,82 Euro an die BAUVEREIN GREVENBROICH eG beschlossen.

In der Gesellschafterversammlung vom 11. April 2018 wurde beschlossen, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 220.175,82 Euro, an die Gesellschafterin, die BAUVEREIN GREVENBROICH eG, 50.000,00 Euro auszuschütten.

Aufgrund eines Grundstücksverkaufs an die SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Grevenbroich GmbH, wurde in der Gesellschafterversammlung vom 8. November 2018, eine Vorabkapitalausschüttung in Höhe von 150.000,00 € an die BAUVEREIN GREVENBROICH eG beschlossen.

Die REWO erwirtschaftete im Jahre 2018 einen Gewinn in Höhe von 965.375,60 Euro. Der Bestand der Gesellschaft ist gesichert und aufgrund der mehrjährigen Vorausschau stabil.

Geschäftsergebnis

Im Geschäftsjahr 2018 weist die BAUVEREIN GREVENBROICH eG einen Jahresüberschuss von 1.482.212,35 Euro aus gegenüber einem Jahresüberschuss von 858.969,52 Euro in 2017.

Gemäß § 40 Abs. 4 der Satzung haben Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen, knapp 50 % aus dem Jahresüberschuss den Ergebnismrücklagen zuzuführen. Es wurden 148.300,00 Euro in die gesetzliche Rücklage und 592.500,00 Euro in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Entsprechend dem Gewinnverwendungsvorschlag stehen 244.717,16 Euro zur Ausschüttung der Dividende und 496.695,19 Euro zur weiteren Rücklagenbildung zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung der anhaltenden schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist die Entwicklung der Genossenschaft weiterhin insgesamt als positiv zu beurteilen.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche Kennzahlen der Genossenschaft ergeben sich aus der nachstehenden Tabelle:

		2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Eigenkapitalquote	%	34,0	34,0	33,9	33,1	31,4	31,0	30,2
Eigenkapitalrentabilität	%	4,5	2,7	2,0	2,1	0,9	2,2	1,2
Cash-Flow	TEuro	3.569	2.651	2.368	2.378	1.984	2.205	1.792
durchschnittliche Miete	Euro/m ²	6,02	5,98	5,86	5,75	5,64	5,49	5,37
Instandhaltungskosten	Euro/m ²	18,00	21,14	24,06	21,35	20,45	18,92	22,06
Fluktuationsquote	%	9,94	10,45	10,14	11,96	11,41	11,56	15,18
Leerstandsquote	%	0,55	0,81	0,56	0,87	1,54	1,32	2,09

2. Darstellung der Lage

2.1 Ertragslage

Die Entwicklung des Betriebsergebnisses und des ausgewiesenen Jahresüberschusses stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Ertragslage	2018		2017		Veränderung TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	11.048	96,8	10.764	97,1	284
Andere aktivierte Eigenleistungen	69	0,6	26	0,2	43
Gesamtleistung	11.117	97,4	10.790	97,3	327
Andere betriebliche Erträge	294	2,6	298	2,7	-4
Betriebsleistung	11.411	100,0	11.088	100,0	323
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.366	38,3	4.943	43,3	-577
Personalaufwand	1.827	16,0	1.463	12,8	364
Abschreibungen	1.584	13,9	1.633	14,3	-49
Andere betriebliche Aufwendungen	574	5,0	597	5,2	-23
Zinsaufwand	1.209	10,6	1.228	10,8	-19
Gewinnunabhängige Steuern	266	2,3	268	2,3	-2
Aufwendungen für Betriebsleistungen	9.826	86,1	10.132	88,7	-306
Betriebsergebnis	1.585	13,9	956	11,3	629
Beteiligungs- und Finanzergebnis	108		-96		204
Neutrales Ergebnis	-211		-1		-210
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	1.482		859		623
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0		0		0
Jahresüberschuss	1.482		859		623

2.2 Finanzlage

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

Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt die Genossenschaft über verbindliche Kreditlinien in Höhe von ca. 2 Mio. Euro für möglichen kurzfristigen Kreditbedarf.

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

Finanzlage	31.12.2018 TEuro	31.12.2017 TEuro	Veränderung TEuro
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	86.743	83.650	3.093
Finanzierungsmittel	89.096	86.511	2.585
Überdeckung / Unterdeckung	2.353	2.861	-508
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	4.296	4.315	-19
Sonstige Vermögenswerte	3.141	3.104	37
	7.437	7.419	18
Verpflichtungen	5.084	4.558	526
Stichtagsliquidität	2.353	2.861	-508

2.3 Vermögenslage

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

Vermögensstruktur	2018		2017		Veränderung TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Langfristige Vermögenswerte					
Immaterielle Vermögensgegenstände	14	0,0	13	0,0	1
Sachanlagen	86.199	91,5	82.870	91,0	3.329
Finanzanlagen	530	0,6	767	0,8	-237
	86.743	92,1	83.650	91,8	3.093
Kurzfristige Vermögenswerte					
Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	2.932	3,1	2.925	3,2	7
Flüssige Mittel	4.296	4,6	4.315	4,8	-19
Übrige Aktiva	209	0,2	179	0,2	30
	7.437	7,9	7.419	8,2	18
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	94.180	100,0	91.069	100,0	3.111

Kapitalstruktur	2018		2017		Veränderung TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Eigenkapital					
Langfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	6.243	6,6	6.122	6,7	121
Ergebnisrücklagen	25.727	27,4	24.791	27,3	936
	31.970	34,0	30.913	34,0	1.057
Kurzfristig					
gekündigte Geschäftsguthaben	261	0,3	144	0,2	117
Bilanzgewinn	741	0,7	430	0,4	311
	1.002	1,0	574	0,6	428
	32.972	35,0	31.487	34,6	1.485
Fremdkapital					
Langfristig					
Pensionsrückstellungen	2.858	3,0	2.355	2,6	503
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.233	47,0	43.878	48,2	355
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.892	10,5	9.297	10,2	595
Sonstige Verbindlichkeiten	143	0,2	68	0,1	75
	57.126	60,7	55.598	61,1	1.528
Kurzfristig					
Rückstellungen	177	0,2	123	0,1	54
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	115	0,1	335	0,4	-220
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	26	0,0	53	0,1	-27
Übrige Verbindlichkeiten	3.764	4,0	3.473	3,7	291
	4.082	4,3	3.984	4,3	98
Gesamtkapital / Bilanzsumme	94.180	100,0	91.069	100,0	3.111

Das Anlagevermögen der BAUVEREIN GREVENBROICH eG beträgt 92,1 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Die Eigenkapitalquote liegt unverändert bei 34 %.

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

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Risikomanagement

Controlling und unterjährige Berichterstattung sind vorrangig Basis für das Risikomanagementsystem des Bauvereins. Entsprechend der Richtlinie zum Risikomanagement vom 26. August 2013 wurden alle unternehmensspezifischen Risiken analysiert, bewertet und in tabellarischer Form aufgelistet. Seit der Einführung wurden die Risiken in regelmäßig stattfindenden Sitzungen neu analysiert und gegebenenfalls erweitert und/oder fortgeschrieben. Bei der Beurteilung der Risiken werden externe Beobachtungskreise, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungs- und des Kapitalmarktes, in die Betrachtung einbezogen. Dabei steht im Vordergrund, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

3.2 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die demografische Entwicklung verläuft in den einzelnen Regionen Deutschlands sehr unterschiedlich. Das fortgeschriebene Kommunalprofil vom 31.05.2017, erstellt durch die IT.NRW, weist für Grevenbroich im Vergleich zu anderen großen Mittelstädten eine verhältnismäßig positive Prognose aus. Darin wird bis zum Jahre 2040 eine Reduzierung der Gesamtbevölkerung um 0,5 % prognostiziert. Der Anteil der Bewohner im Alter von 18 bis 65 Jahren in Grevenbroich wird sich im vorgenannten Zeitraum um 8,0 % reduzieren, wogegen der Anteil der 65-jährigen und älteren Mitbürger in unserer Stadt um 40,6 % ansteigen wird.

Aufgrund der anhaltenden wirtschaftlichen Schwierigkeiten in vielen europäischen Staaten verzeichnet Deutschland in den letzten Jahren eine deutliche Zunahme der Zuwanderung von EU-Bürgern. Daher ist es fraglich, ob die im letzten Kommunalprofil genannten Prognosen eintre-

ten werden. Darüber hinaus hält der Trend der Zuwanderung in die Ballungsgebiete weiter an. Damit wirken sich die Einflüsse auch auf die Ballungsrandgebiete aus, sodass möglicherweise die Reduzierung der Einwohner in Grevenbroich vermieden wird. Der erhebliche Unterschied im Mietniveau der umliegenden Großstädte Köln und Düsseldorf zum nahen Umfeld begünstigt Städte wie Grevenbroich, da die Verkehrsanbindung zu diesen beiden Städten komfortabel ist. Eine zukünftige S-Bahn Verbindung nach Düsseldorf würde diesen Trend noch verstärken.

Die aktuelle empirica-Wohnungsmarktprognose vom 2. April 2019 geht selbst nach vorsichtiger Schätzung von einem Anstieg der Bevölkerung in Deutschland bis zum Jahr 2022 aus. Die daraus resultierende Neubaunachfrage beläuft sich jährlich auf ca. 290 Tsd. Wohnungen und sinkt ab 2023 um ca. 31 Tsd. Wohnungen auf jährlich 259 Tsd. Wohnungen, davon ist der voraussichtliche Bedarf an Wohnungen im Geschößwohnungsbau von ca. 130 Tsd. Wohnungen. Da sich der Bedarf im Wesentlichen auf die Ballungsgebiete konzentriert, kann nach aktueller Einschätzung aufgrund der vorgenannten Prognosen von einer Stabilisierung der Gesamtbevölkerung und einem erhöhten Wohnungsbedarf in Grevenbroich ausgegangen werden. Die Auswirkungen des bevorstehenden Strukturwandels aufgrund des vorzeitigen Braunkohleausstieges sind zurzeit nicht absehbar. Die Abschaltung der Kraftwerke führt voraussichtlich zum massiven Wegfall von Arbeitsplätzen in den Kraftwerken, dem Kohleabbau und in den Zulieferbetrieben. Hier wird es darauf ankommen, in welchem Maße es gelingt, Ersatzarbeitsplätze zu schaffen. Durch die hohe Arbeitsplatzdichte in den umliegenden Großstädten gelingt es möglicherweise vielen qualifizierten Arbeitnehmern, dort neue Beschäftigung zu finden.

Mit dem eingetretenen gesellschaftlichen Wandel und der hohen Zuzugsquote in die Ballungs- und Ballungsrandgebiete ändern sich die Anforderungen an den Wohnungsmarkt nachhaltig. Kriterien wie Preiswürdigkeit, Barrierefreiheit, sicheres Wohnumfeld und Nahversorgung rücken in den Vordergrund. Wie in den Großstädten, konzentriert sich auch in Grevenbroich die Nachfrage auf innenstadtnahe Wohnungen. Die sich abzeichnenden Entwicklungen wurden immer in die Planungen des Bauvereins einbezogen. Alle Neubauten werden ausschließlich barrierefrei/-arm geplant und durchgeführt. Der Bauverein verfügt derzeit über 300 Wohnungen in barrierefreien/-armen Gebäuden. Zur Intensivierung von Alten- und Seniorenbetreuungen ist mit einem Träger der freien Wohlfahrtspflege ein Kooperationsvertrag abgeschlossen worden. Nicht nur die Bewohner des betreuten Wohnens im „Matthäushof“ haben damit die Möglichkeit, auf den individuellen Bedarf abgestellte Hilfeleistungen in Anspruch zu nehmen. Darüber hinaus stehen Mitarbeiterinnen dieses Trägers dem Bauverein und den Mietern der Genossenschaft beratend und helfend zur Seite.

Nicht nur die zunehmend alternde Bevölkerung erfordert neue Wohnformen. Es ist festzustellen, dass auch Familien die Annehmlichkeiten moderner Wohnungen zu schätzen wissen und ebenso barrierefreie/-arme Gebäude mit Aufzug bevorzugen. Der Anstieg von Singlehaushal-

ten erhöht die Nachfrage an kleinen bezahlbaren Wohnungen. Bei der Konzeption der Wärmeversorgung neuer Gebäude werden sowohl ökologische als auch nachhaltige Aspekte berücksichtigt. Bei Neubauten ist die Beheizung der Wohnungen mit Erdwäme/Warmwasserbereitung durch Solartechnik bereits Standard. Die in der Regel als Mehrgenerationenhäuser geplanten Objekte werden in einem Mix aus unterschiedlichen Wohnungstypen ausgelegt. Zurzeit scheint das Angebot von Einraumwohnungen für unsere derzeitigen Mieter/Mitglieder ausreichend. Die großzügigen Grundstücke mit gepflegten Grünflächen runden das Wohnungsangebot positiv ab.

Bei zukünftigen Planungen wird jeweils die aktuelle Nachfragesituation analysiert und darin berücksichtigt.

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

Eine der Hauptaufgaben bei Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen und Neubauten ist es, die Mietnebenkosten für unsere Mieterinnen und Mieter zu senken. Dieses Ziel wird zunehmend durch staatliche und kommunale Auflagen (Verordnungen/Gesetze usw.), zusätzliche Hygiene- und Verkehrssicherungsauflagen, Grundsteuererhöhungen und Niederschlagswassererhöhungen, konterkariert.

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation vieler Familien und Haushalte und der steigenden Zahl der Privatinsolvenzen muss weiterhin mit hohen Erlösschmälerungen und Forderungsausfällen infolge fehlender Zahlungsfähigkeit oder sinkender Zahlungsmoral gerechnet werden. Es werden Hinweise gesammelt, die Frühwarninformationen für bestandsgefährdende Bereiche liefern. Im Vordergrund steht daher das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Die nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnungsbestands erfordert die konsequente Modernisierung von freiwerdenden Wohnungen mit einfachem Standard. Hierdurch wird der Bestand der modernen zukunftsfähigen Wohnungen des Bauvereins kontinuierlich ausgebaut. Die Anpassung der Miete bei der Neuvermietung ist aufgrund der durchschnittlichen Modernisierungskosten von 30.000 bis 35.000 Euro je Wohnung unvermeidbar.

Die Bauverein-Objekte zeichnen sich besonders durch gute Ortsanbindung, gute Infrastruktur und ein grünes Wohnumfeld mit hoher Wohnqualität aus. Der große Anteil des Bestands an innenstadtnahen Wohnungen oder in zentralen Lagen von Elsen, Orken, Wevelinghoven und

Kapellen, liegt im Nachfragetrend und garantiert die Attraktivität des Bauvereins als Wohnungsanbieter in Grevenbroich.

Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über die wichtigen Entwicklungen der Genossenschaft informiert. Die Organe der Genossenschaft haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und soweit erforderlich, hierzu Beschlüsse gefasst.

3.3 Prognosebericht

Entgegen der allgemeinen Entwicklung in Europa zeigt sich die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland jedoch nach wie vor stabilisiert bis leicht ansteigend. Gestützt wird diese Entwicklung durch eine anhaltend hohe Binnennachfrage und das weiterhin niedrige Zinsniveau am Kapitalmarkt. Aufgrund der anhaltenden angespannten Finanzsituation vieler europäischer Staaten ist eine Zinswende zurzeit nicht zu erkennen, jedoch kann eine langfristige Prognose zur Zinsentwicklung in Deutschland und Europa derzeit nicht abgegeben werden.

Die Arbeitslosenquote sank in Deutschland von 5,3 % im Dezember 2017 um 175.000 Erwerbslose auf 4,9 % im Dezember 2018; dies ist jedoch regional sehr unterschiedlich. Trotz der sinkenden Arbeitslosenzahlen stagnieren oder sinken die verfügbaren Nettoeinkommen vieler Haushalte. Dies führt oft zu deren Überschuldung und in vielen Fällen zur Privatinsolvenz. Das mögliche Ansteigen von Forderungsausfällen stellt ein latentes Risiko dar.

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

Die Wohnungen in den projektierten Objekten steigern weiter das Angebot an innenstadtnahem, mit Erdwärme beheiztem, barrierefreiem/-armen und altengerechtem Wohnraum und festigt die Position des Bauvereins am Wohnungsmarkt in Grevenbroich nachhaltig.

Insgesamt wurden im Jahre 2018 2,4 Mio. Euro in Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand investiert.

Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG ist sehr gut am Wohnungsmarkt positioniert. Nicht nur der gute technische Zustand und die Lage des Wohnungsbestands des Bauvereins, sondern auch der bekannt kundenfreundliche Service der Genossenschaft, der einer ständigen Verbes-

serung unterliegt, sichert für die Zukunft eine rege Wohnungsnachfrage. Der Bauverein ist gut gerüstet für eine mögliche vorübergehende Abschwächung der Nachfragesituation durch den bevorstehenden Strukturwandel nach dem Braunkohleausstieg. Im Rahmen der Entwicklung des Mietspiegels für Grevenbroich bestehen Chancen, moderate Mietanpassungen vorzunehmen.

Die Prognose für das Geschäftsjahr 2019 erfolgte auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen und geplanter Neubauten sowie Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. So wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2019 vorsichtig geplant.

Bei dem prognostizierten Jahresüberschuss in Höhe von 852 TEuro wurden Umsatzerlöse in Höhe von 11.131 TEuro, 2.260 TEuro Instandhaltungs- und 1.270 TEuro Zinsaufwendungen eingeplant.

Im geplanten Geschäftsjahr sind die Fertigstellung eines Ersatzneubaus mit 7 frei finanzierten Wohnungen und der Beginn eines Ersatzneubaus mit 15 öffentlich geförderten und 8 frei finanzierten Wohnungen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von ca. 2,73 Mio. Euro vorgesehen. Darüber hinaus wird im 2. Quartal 2019 eine Großmodernisierung eines Objektes mit 15 Wohnungen und einem Investitionsvolumen in Höhe von ca. 2 Mio. Euro begonnen. Es sind keine Objektveräußerungen beabsichtigt.

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

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

3.4 Finanzinstrumente

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit Laufzeiten bis zu 30 Jahren. Wegen im Zeitablauf verteilter Zinsbindungsfristen sowie aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken im überschaubaren Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Zur Minimierung von Zinsrisiken werden

aufgrund der momentan günstigen Zinssituation Forward-Darlehen mit langen Zinsbindungsfristen in Anspruch genommen.

4. Mitarbeiter

Zum Ende des Berichtsjahres beschäftigte die BAUVEREIN GREVENBROICH eG:

	24 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	(2017: 23),
davon	5 Teilzeitkräfte	(2017: 6)
und	2 geringfügig Beschäftigte	(2017: 2).

Ein Mitarbeiter befindet sich seit dem 01.08.2018 in der Ausbildung zum Immobilienkaufmann.

Eine Mitarbeiterin befindet sich seit dem 1. April 2018 in der passiven Phase einer Altersteilzeitvereinbarung. Diese Phase endet am 30.11.2019.

Zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Unternehmens verfügt der Bauverein seinen Aufgaben entsprechend über ausgebildetes engagiertes Fachpersonal. Den sich ständig verändernden Herausforderungen begegnet der Bauverein mit gezielten Schulungsmaßnahmen und passt kontinuierlich die technische Ausstattung den sich wandelnden Bedürfnissen an. Die fortschreitende Digitalisierung erfordert erhebliche Änderungen der Geschäftsprozesse, unsere Mitarbeiter werden frühzeitig in die Entwicklung und Gestaltung aktiv eingebunden.

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

Bilanz zum 31.12.2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro		Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		14.469,00	13.134,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	81.585.825,31		76.472.066,68
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.420.251,05		3.498.649,05
Grundstücke ohne Bauten	96.617,39		111.390,24
Technische Anlagen und Maschinen	69.364,00		78.199,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	112.722,00		115.227,00
Anlagen im Bau	778.569,47		2.446.806,38
Bauvorbereitungskosten	135.077,92	86.198.427,14	147.598,50
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	530.000,00		766.937,82
Andere Finanzanlagen	70,00	530.070,00	70,00
Anlagevermögen insgesamt		86.742.966,14	83.650.078,67
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.916.397,75		2.906.531,42
Andere Vorräte	16.000,94	2.932.398,69	17.694,71
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	72.278,39		92.079,12
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	21.202,82		34.143,41
Sonstige Vermögensgegenstände	115.287,45	208.768,66	53.818,58
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.295.895,84	4.314.596,42
Bilanzsumme		94.180.029,33	91.068.942,33

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro		Euro
A. Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	249.539,76		133.559,10
- der verbleibenden Mitglieder	6.242.634,29		6.121.721,09
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	12.000,00	6.504.174,05	11.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 16.498,60 Euro (Vorjahr 38.546,95 Euro)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.350.627,65		3.202.327,65
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 148.300,00 Euro (Vorjahr 85.900,00 Euro)			
Bauerneuerungsrücklage	4.898.997,03		4.111.794,17
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 592.500,00 Euro (Vorjahr 343.500,00 Euro)			
davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 194.702,86 Euro (Vorjahr 0,00 Euro)			
Andere Ergebnisrücklagen	17.476.474,08	25.726.098,76	17.476.474,08
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.482.212,35		858.969,52
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	-740.800,00	741.412,35	-429.400,00
Eigenkapital insgesamt:		32.971.685,16	31.486.445,61
B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.857.709,00		2.354.714,00
Sonstige Rückstellungen	177.384,48	3.035.093,48	122.732,32
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.348.456,83		44.213.198,56
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.918.040,74		9.350.219,95
Erhaltene Anzahlungen	3.065.859,09		3.060.069,79
Verbindlichkeiten aus Vermietung	178.442,58		164.199,78
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	539.604,41		238.062,16
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.509,65		161,94
Sonstige Verbindlichkeiten	109.337,39	58.173.250,69	79.138,22
davon aus Steuern: 28.385,47 Euro (Vorjahr 32.108,28 Euro)			
Bilanzsumme		94.180.029,33	91.068.942,33

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01. - 31.12.2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro		Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.819.585,04		10.522.040,80
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>218.757,32</u>	11.038.342,36	231.379,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr Erhöhung)		9.866,33	11.275,23
Andere aktivierte Eigenleistungen		69.411,53	26.509,38
Sonstige betriebliche Erträge		324.994,60	382.919,69
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>4.365.536,44</u>	4.943.115,45
Rohergebnis		7.077.078,38	6.231.008,65
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.251.507,11		1.118.988,35
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 352.618,47 Euro (Vorjahr 135.534,33 Euro)	<u>574.645,33</u>	1.826.152,44	345.700,71
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.583.058,37	1.632.594,28
Sonstige betriebliche Aufwendungen davon Aufwendungen nach Artikel 67 Abs. 1 und 2 EGHGB 189.606,00 Euro (Vorjahr 27.087,00 Euro)		817.770,48	681.966,95
Erträge aus Beteiligungen	200.001,68		1,68
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>1.778,87</u>	201.780,55	1.117,93
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 93.631,00 Euro (Vorjahr 96.758,00 Euro)		1.303.025,86	1.325.072,14
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-1,03	-1,03
Ergebnis nach Steuern		1.748.852,81	1.127.806,86
Sonstige Steuern		<u>266.640,46</u>	268.837,34
Jahresüberschuss		1.482.212,35	858.969,52
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen		740.800,00	429.400,00
Bilanzgewinn		741.412,35	429.569,52

Anhang zum Jahresabschluss 2018

A. Allgemeine Angaben

Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG hat ihren Sitz in Grevenbroich und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister GnR 307 beim Amtsgericht Mönchengladbach.

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

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Die Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Die Vorjahreszahlen sind vergleichbar.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

Kosten für Um- und Ausbauten wurden als nachträgliche Herstellungskosten im Sinne des § 255 Abs. 2 HGB angesetzt. Die Herstellungskosten beinhalten neben den Fremdkosten angemessene Teile der Fertigungsgemeinkosten. Kosten für begleitende Instandsetzung sind als Instandhaltungsaufwendungen erfasst. Fremdkapitalzinsen im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB wurden nicht aktiviert.

Planmäßige Abschreibungen

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

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

Die Abschreibung auf Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit den Sätzen von 6,67 %, 10 %, 20 % und 33,34 % angesetzt. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu einem Nettobetrag von 800 Euro werden im Jahr der Anschaffung abgeschrieben.

Bauvorbereitungskosten und Anlagen im Bau wurden zu Herstellungskosten bewertet.

Finanzanlagen

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

a) Anteile an verbundenen Unternehmen:

REWO Wohnungsverwaltung GmbH

Ostwall 27

41515 Grevenbroich

Euro

Stammkapital:

530.000,00

Die Genossenschaft besitzt alle Geschäftsanteile.

b) Andere Finanzanlagen:

Münchener Hypotheken Bank

70,00

Unfertige Leistungen

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

Vorräte

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

Forderungen

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

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

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

Rückstellungen

Rückstellungen wurden zum 31.12.2018 gemäß § 249 Abs. 1 HGB für Pensionen und andere ungewisse Verbindlichkeiten gebildet.

Pensionsrückstellungen sind nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes von 3,21 % p. a. (Vorjahr: 3,68 % p. a.) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren nach den „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck bewertet. Die Rentendynamik wurde mit 1,5 % p. a. und der Gehaltstrend ab 01.07.2019 mit 2,3 % p. a. berücksichtigt. Zum Bilanzstichtag 31.12.2015 machte der Bauverein vom Wahlrecht Gebrauch, bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen den Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (statt bisher 7 Jahre) zu berücksichtigen. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Barwert bei der Anwendung eines Sieben- und Zehnjahreszeitraums für den Kalkulationszinssatz beträgt zum 31.12.2018 456 TEuro.

Aus der erstmaligen Anwendung der Bewertungsvorschrift des BilMoG ergibt sich eine Zuführung in Höhe von 406.302,00 Euro. In 2018 wurde von dem Wahlrecht entsprechend Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB Gebrauch gemacht. Der mit Stand vom 31.12.2017 verbleibende Betrag in Höhe von 189.606,00 Euro wurde den Pensionsrückstellungen im Berichtsjahr vollständig zugeführt.

Eine Rückstellung für die Nachrüstpflicht der Dämmung der obersten Geschossdecken von Wohngebäuden gemäß der EnEV 2009 wurde nicht gebildet, da die Wahrscheinlichkeit einer Inanspruchnahme aufgrund fehlender Konkretisierung der Sanktionen nicht erkennbar ist. Soweit die Dämmung der obersten Geschossdecken von Gebäuden wirtschaftlich war, wurde dies bei Sanierungsmaßnahmen im Bestand umgesetzt.

Verbindlichkeiten

Sie sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB:

Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG führt bei der Aareal Bank in Essen ein Treuhandkonto für erhaltene Kautionen. Die Kautionen betragen zum 31.12.2018 645.777,23 Euro. In der Position Verbindlichkeiten aus Vermietung ist dieser Betrag nicht enthalten.

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz zum 31.12.2018

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2018

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	31.12.2018
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	351.700,08	16.954,22	0,00	0,00	368.654,30
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	106.609.949,39	4.123.875,64	57.317,43	2.446.806,38 -2.126,26	113.121.187,72
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.830.687,90	0,00	0,00	0,00	4.830.687,90
3. Grundstücke ohne Bauten	111.390,24	0,00	0,00	-14.772,85	96.617,39
4. Technische Anlagen und Maschinen	88.441,37	0,00	0,00	0,00	88.441,37
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	715.482,51	40.606,20	47.641,41	0,00	708.447,30
6. Anlagen im Bau	2.446.806,38	709.933,07		-2.446.806,38 68.636,40	778.569,47
7. Bauvorbereitungskosten	232.938,56	39.216,71	0,00	-51.737,29	220.417,98
Summe II.	115.035.696,35	4.913.631,62	104.958,84	0,00	119.844.369,13
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	766.937,82	0,00	236.937,82	0,00	530.000,00
2. Andere Finanzanlagen	70,00	0,00	0,00	0,00	70,00
Summe III.	767.007,82	0,00	236.937,82	0,00	530.070,00
Summe Anlagevermögen	116.154.404,25	4.930.585,84	341.896,66	0,00	120.743.093,43

Abschreibungen					Buchwerte	
01.01.2018	Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
338.566,08	15.619,22	0,00	0,00	354.185,30	14.469,00	13.134,00
30.137.882,71	1.437.094,95	39.615,25	0,00	31.535.362,41	81.585.825,31	76.472.066,68
1.332.038,85	78.398,00	0,00	0,00	1.410.436,85	3.420.251,05	3.498.649,05
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	96.617,39	111.390,24
10.242,37	8.835,00	0,00	0,00	19.077,37	69.364,00	78.199,00
600.255,51	43.111,20	47.641,41	0,00	595.725,30	112.722,00	115.227,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	778.569,47	2.446.806,38
85.340,06	0,00	0,00	0,00	85.340,06	135.077,92	147.598,50
32.165.759,50	1.567.439,15	87.256,66	0,00	33.645.941,99	86.198.427,14	82.869.936,85
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	530.000,00	766.937,82
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70,00	70,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	530.070,00	767.007,82
32.504.325,58	1.583.058,37	87.256,66	0,00	34.000.127,29	86.742.966,14	83.650.078,67

Die Position **Unfertige Leistungen** beinhaltet mit 2.916.397,75 Euro (2017: 2.906.531,42 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

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

Forderungen	insgesamt		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	2018 Euro	2017 Euro	2018 Euro	2017 Euro
Forderungen aus Vermietung	72.278,39	92.079,12	2.939,58	3.332,56

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

Entwicklung der Ergebnisrücklagen

Ergebnisrücklagen	01.01.2018 Euro	Bilanz- gewinn des Vorjahres Euro	Jahresüber- schuss/ Gewinn- aus- schüttung Euro	Einstellungen in die Rücklagen/ Bilanzgewinn Euro	31.12.2018 Euro
Rücklagen					
Gesetzliche Rücklage	3.202.327,65			148.300,00	3.350.627,65
Bauerneuerungsrücklage	4.111.794,17	194.702,86		592.500,00	4.898.997,03
Andere Ergebnisrücklagen	17.476.474,08				17.476.474,08
	24.790.595,90	194.702,86	0,00	740.800,00	25.726.098,76

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

	2018	2017
	Euro	Euro
Kosten des Jahresabschlusses	25.000,00	25.000,00
Rückstellungen für Personal	110.575,44	52.000,00
Urlaubsrückstellungen	12.598,04	18.321,32

Für Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in Höhe von 2.857.709,00 Euro gebildet.

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

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31.12.2018 sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:
(Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt		unter 1 Jahr		über 1 Jahr		davon 1 bis 5 Jahre		davon über 5 Jahre		Bürgschaft gesichert		GPR * gesi- chert	
	Euro		Euro		Euro		Euro		Euro		Euro		Euro	
- gegenüber Kreditinstituten	44.348.456,83 (44.213.198,56)		1.576.223,11 (3.989.478,11)		42.772.233,72 (40.223.720,45)		8.131.440,17 (9.255.503,37)		34.640.793,55 (30.968.217,08)			0,00		44.348.456,83
- gegenüber anderen Kreditgebern	9.918.040,74 (9.350.219,95)		273.325,35 (270.597,49)		9.644.715,39 (9.079.622,46)		1.610.173,49 (1.504.425,80)		8.034.541,90 (7.575.196,66)			0,00		9.918.040,74
- erhaltene Anzahlungen	3.065.859,09 (3.060.069,79)		3.065.859,09 (3.060.069,79)											
- aus Vermietung	178.442,58 (164.199,78)		178.442,58 (164.199,78)											
- aus Lieferungen und Leistungen	539.604,41 (238.062,16)		400.553,06 (172.606,94)		139.051,35 (65.455,22)		139.051,35 (65.455,22)							
- gegenüber verbundenen Unternehmen	13.509,65 (161,94)		13.509,65 (161,94)											
- sonstige Verbindlichkeiten	109.337,39 (79.138,22)		105.189,63 (76.353,97)		4.147,76 (2.784,25)		4.147,76 (2.784,25)							
	58.173.250,69 (57.105.050,40)		5.613.102,47 (7.733.468,02)		52.560.148,22 (49.371.582,38)		9.884.812,77 (10.828.168,64)		42.675.335,45 (38.543.413,74)			0,00		54.266.497,57

* GPR = Grundpfandrechte

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Erträge aus Beteiligungen	200.000,00 Euro
Erträge aus in früheren Jahren abgeschriebene Forderungen	15.561,77 Euro
Abschreibungen aus Mietforderungen	90.087,94 Euro
Wertberichtigung aus Forderungen Vermietung	6.153,19 Euro
Verluste aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	17.702,18 Euro
Aufwendungen nach Artikel 67 (1) u. (2) EGHGB	189.606,00 Euro

Außergewöhnliche Erträge und außergewöhnliche Aufwendungen im Sinne des § 285 Nr. 31 HGB sind nicht vorhanden.

D. Sonstige Angaben

1. Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG hat am 6. Oktober 2000 eine selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft von 1.533.875,65 Euro (3 Mio. DM) für die REWO Wohnungsverwaltung GmbH (vormals: REWO Rhein Erft Wohnungsbau GmbH) zur Durchführung von Bauträgermaßnahmen abgegeben. Der Kreditrahmen wurde von der Tochtergesellschaft nicht in Anspruch genommen.
2. Vorstand und Aufsichtsrat haben in einer gemeinsamen Sitzung am 18. Juni 2009 beschlossen, bezüglich der Abgeltungssteuer auf den EK 02-Bestand nach § 38 Abs. 4 - 10 KStG einen Antrag gemäß § 34 Abs. 16 KStG zu stellen auf weitere Anwendung der §§ 38 und 40 KStG in der Fassung vor Verkündung des Jahressteuergesetzes. Die bisherige Versteuerung im Ausschüttungsfall wird beibehalten.
3. Die Genossenschaft besitzt alle Geschäftsanteile der REWO Wohnungsverwaltung GmbH, Ostwall 27, 41515 Grevenbroich. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 530.000,00 Euro. Das Wirtschaftsjahr 2018 der Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 965.375,60 Euro (2017: 26.979,90 Euro) aus.
4. Nachtragsbericht:
Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Abschluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.
5. Für einen Teil der Kautionsverpflichtungen von Mietern wurden zur Erfüllung Bürgschaften akzeptiert. Per 31.12.2018 liegen zu diesem Zweck Bürgschaften in einer Gesamthöhe von 176.695,15 Euro vor.
6. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2018 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- Beschäftigte	Teilzeit- Beschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen	8,25	5,25
technische Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen	4,00	0,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3,00	0,00
	15,25	5,25

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

7. Mitgliederbewegung:

Stand Anfang 2018	2.010 Mitglieder
Zugänge 2018	170 Mitglieder
Abgänge 2018	158 Mitglieder
Stand Ende 2018	2.022 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 120.913,20 Euro erhöht.

Eine Nachschusspflicht besteht gemäß § 19 der Satzung nicht.

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:

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

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

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

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

Bernd Kummer (Vorsitzender)	- Geschäftsführer a. D. -	bis 11.04.2019
Dorothea Zimmermann (Vorsitzende)	- Rentnerin -	ab 11.04.2019
Norbert Gand	- Rechtsanwalt -	
Udo Gauls	- Kaufmann -	
Ursula Kwasny	- Bürgermeisterin a. D. -	
Johannes Pick	- Geschäftsführer -	bis 19.03.2019
Clemens Schelhaas	- Beamter i. R. -	
Ulrike Wagner	- Sachbearbeiterin -	

11. Forderungen gegenüber dem Vorstand bestehen nicht.

Forderungen gegenüber Mitgliedern des Aufsichtsrats bestehen nicht.

12. Am 31. Dezember 2018 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen von insgesamt 1.255 TEuro, die sich wie folgt zusammensetzen:

Neubauverpflichtungen	1.095 TEuro
Bestellobligo Vollmodernisierung	960 TEuro

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Jahresüberschuss	1.482.212,35 Euro
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	148.300,00 Euro
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	592.500,00 Euro
Bilanzgewinn	741.412,35 Euro
4 % Dividende auf Geschäftsguthaben von 6.117.931,42 Euro (gemäß Dividendenberechnung)	244.717,16 Euro
Weitere Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	496.695,19 Euro

Grevenbroich, den 25. Mai 2019

Der Vorstand

Hubert Zimmermann

Michael Nowack

Bericht des Aufsichtsrats

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

Im Geschäftsjahr 2018 fanden 4 Aufsichtsratssitzungen statt.

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

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 sowie der dazugehörige Lagebericht werden von dem VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. geprüft.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre im Geschäftsjahr 2018 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Am 11. April 2019 verstarb unerwartet der langjährige Aufsichtsratsvorsitzende Bernd M. Kl. Kummer. Der Aufsichtsrat ist Bernd Kummer zu großem Dank verpflichtet und wird ihm immer ein ehrendes Andenken bewahren.

Grevenbroich, den 25. Mai 2019

Die Vorsitzende des Aufsichtsrats



Dorothea Zimmermann

€ 4254

€ 8364

€4

€8

€2

BAUVEREIN GREVENBROICH eG
Wohnungsunternehmen seit 1925

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

**BAUVEREIN
GREVENBROICH**



Sicher wohnen. Ein Leben lang.