

Geschäftsbericht 2019



BAUVEREIN GREVENBROICH eG
Wohnungsunternehmen seit 1925



Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG in Zahlen

Bestand		2019	2018	2017	2016	2015	2014
Objekte	Anzahl	275	275	275	275	279	279
Wohnungen	Anzahl	1.645	1.642	1.608	1.608	1.614	1.621
Gewerbliche Objekte	Anzahl	10	10	10	10	10	10
Garagen/Stellplätze	Anzahl	1.093	1.081	973	957	949	949
Bewirtschaftete Fläche	m ²	105.654	105.284	103.039	103.039	103.294	103.302
- Wohnfläche	m ²	103.792	103.436	101.191	101.191	101.468	101.476
- Gewerbefläche	m ²	1.862	1.848	1.848	1.848	1.826	1.826

Mitglieder

Mitglieder	Anzahl	2.054	2.022	2.010	2.017	2.085	2.181
Anteile	Anzahl	6.618	6.261	6.172	5.987	5.728	5.622
Geschäftsguthaben	TEuro	6.720	6.504	6.266	6.022	5.691	4.850

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Umsatzerlöse	TEuro	11.196	11.038	10.753	10.601	10.247	10.025
Sollmieten	TEuro	8.107	7.917	7.658	7.498	7.377	7.243
Instandhaltungskosten	TEuro	2.464	1.894	2.178	2.479	2.205	2.112
Ergebnis vor Steuern	TEuro	1.692	1.749	1.128	834	875	494
Jahresergebnis	TEuro	1.423	1.482	859	580	635	257
Bilanzsumme	TEuro	95.144	94.180	91.069	89.207	89.112	90.250
Sachanlagevermögen	TEuro	87.784	86.198	82.870	81.768	80.851	80.294
Investitionen Sachanlagevermögen	TEuro	3.331	4.914	2.714	2.584	2.137	1.366
Eigenkapital langfristig	TEuro	33.538	31.970	30.913	30.235	29.486	28.341

Finanzielle Leistungsindikatoren

Eigenkapitalquote	%	35,3	34,0	34,0	33,9	33,1	31,4
Cash-Flow	TEuro	3.439	3.569	2.651	2.368	2.378	1.984
durchschnittliche Miete	Euro/m ²	6,14	6,02	5,98	5,86	5,75	5,64
Instandhaltungskosten	Euro/m ²	23,32	18,00	21,14	24,06	21,35	20,45
Leerstandsquote*	%	0,57	0,55	0,81	0,56	0,87	1,54

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

*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 Die Situation auf dem Wohnungsmarkt	4
1.3 Perspektiven für die BAUVEREIN GREVENBROICH eG	6
2. Geschäftsverlauf	7
3. Darstellung der Lage	13
3.1. Ertragslage	13
3.2. Vermögenslage	14
3.3. Finanzlage	15
3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren	16
4. Risiko- und Chancenbericht	16
4.1. Risikomanagement	16
4.2. Risiken der künftigen Entwicklung	17
4.3. Chancen der künftigen Entwicklung	18
5. Prognosebericht	19
6. Mitarbeiter	21
Bilanz zum 31.12.2019	23
Gewinn- und Verlustrechnung	25
Anhang zum Jahresabschluss 2019	26
A. Allgemeine Angaben	26
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	26
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	31
I. Bilanz zum 31.12.2019	31
II. Gewinn- und Verlustrechnung	35
D. Sonstige Angaben	36
Vorschlag zur Gewinnverwendung	39
Bericht des Aufsichtsrats	40

Lagebericht des Vorstands

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1 Grundlagen des Unternehmens

Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG mit Sitz in Grevenbroich verfügte zum Stichtag 31.12.2019 über einen Bestand von 275 Objekten mit 1.645 eigenen Wohnungen, 10 Gewerbeflächen und 1.093 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 2019 konnte ein Ersatzneubau mit 7 Wohnungen planmäßig fertiggestellt werden. Außerdem wurde mit einem Ersatzneubau mit 23 Wohnungen und mit 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 seniorenrechtlichen/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 Die Situation auf dem Wohnungsmarkt

Immobilienmarkt Deutschland¹

- 326 Mrd. EUR betrug der Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur gesamtdeutschen Wertschöpfung im Jahr 2018. Damit erzielte die Branche im Vergleich zum Vorjahr ein Wachstum von 1 %. Der Einzelhandel oder die Automobilindustrie werden von der Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit einem Anteil von 11 % übertroffen, wodurch sie in Deutschland zu den größten Branchen gehört.
- Der Zuwachs war mit 2,8 % leicht geringer als im Vorjahr. Mit einem Volumen von 213 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau den Großteil von 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.
- Die GdW-Unternehmen investierten 2018 knapp 16,9 Mrd. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 13,4 %. Darunter knapp 7,5 Mrd. EUR Neubauinvestitionen. Für das Jahr 2019 prognostizieren die GdW-Unternehmen ein Investitionsvolumen von insgesamt etwa 18,8 Mrd. EUR.
- Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stieg 2018 nur leicht um 2.500 Einheiten auf 287.400 Wohnungen.
- Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut. Von den in 2018 360.000 benötigten Wohnungen wurden allerdings nur 80 % aus der Sicht des GdW auch errichtet. Durch die derzeitige Bautätigkeit wird trotz deutlicher Belebung der jährliche Neubaubedarf bei Weitem nicht erreicht.
- Seit zwei Jahren ist die Zahl der Baugenehmigungen rückläufig, dieses kündigt einen möglichen Abschwung bei der Bautätigkeit an. Im Jahr 2018 wurden zwar nur 0,3 % weniger Wohnungen genehmigt als im Vorjahr, aber schon das Jahr zuvor waren die Baugenehmigungen um 7,3 % eingebrochen. Der Abwärtstrend hat sich im ersten Halbjahr 2019 erneut bestätigt. Lediglich die Genehmigungen bei Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau sind bisher noch auf Wachstumskurs.

¹Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020: Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW

- Der Bevölkerungszuwachs treibt die Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten nach oben. Ausschlaggebend ist die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland.
- Die Zahl der Studierenden wuchs im Wintersemester 2018/2019 auf Rekordhoch von 2,9 Mio. In 17 Jahren ist die Zahl der Studierenden damit um mehr als eine Million angewachsen. Die hohen Studierendenzahlen führen bereits seit einigen Jahren in den Universitätsstädten zu Anspannungen auf den Wohnungsmärkten.
- Die Zahl neu eintreffender Flüchtlinge war 2018 mit insgesamt 186.000 Asylanträgen niedriger als in den Vorjahren.
- Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Die 66 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2017 um insgesamt 1,5 Mio. Einwohner gewachsen.
- Wohnungsleerstände nehmen in vielen ländlichen und strukturschwachen Regionen wieder zu. Im Osten Deutschlands ballen sich die Problemlagen. Die Flächenländer Sachsen-Anhalt (12,6 %), Sachsen (10,9 %) und Thüringen (10,0 %) weisen die höchsten Anteile an leerstehenden Wohnungen auf. Auf Kreisebene betrachtet haben nur 30 der 77 Kreise und kreisfreien Städte in Ostdeutschland einen Leerstand von weniger als 10 %.
- Die GdW-Unternehmen in Ostdeutschland haben 2018 erstmals seit 18 Jahren wieder steigende Leerstände. Die Leerstandsquote stieg dort um 0,3 % auf 8,3 %. Ende 2018 standen bei den Unternehmen in den neuen Ländern ohne Berlin rund 149.000 Wohnungen leer. Regional stellt sich die Leerstandsentwicklung problematischer dar. Bei 4 % der GdW-Unternehmen, vor allem in den neuen deutschen Bundesländern, ist der Leerstand schon seit 2011 kontinuierlich gewachsen.
- Die Mieten im Bestand sind 2018 bundesweit im Durchschnitt um 1,6 % gestiegen. Neu- und Wiedervermietungsrenten aus Inseraten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 5,2 % auf durchschnittlich 8,41 Euro/m².
- Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen erreichte 2018 5,72 Euro/m² und lag damit gut 17 % unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 6,92 Euro/m². Von 2017 auf 2018 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,5 % gestiegen.

Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 89 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 26 % zunahmen. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+109 %). Damit lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+32 %).

1.3 Perspektiven für die BAUVEREIN GREVENBROICH eG

Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG verfügt mit ihren seit 2007 320 barrierefrei/-arm erstellten Wohnungen über einen beachtlichen Anteil von ca. 20 % an modernen seniorengerechten Wohnungen. Der Bauverein als örtliche Genossenschaft ist eingebunden in den Verbund von insgesamt rund 1.800 Wohnungsgenossenschaften in der Bundesrepublik Deutschland, welche alle gemeinsam eine Alternative zwischen Wohnungseigentum und Miete anbieten.

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.

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 möchte sich die BAUVEREIN GREVENBROICH eG als Wohnungsanbieterin in Grevenbroich hervorheben.

Altersstruktur der Genossenschaftsmitglieder des Bauvereins im Jahr 2019

Alter in Jahren	0 - 49	50 - 59	60 - 69	70 und älter
Prozentsatz	39	20	16	25

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

2. Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

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 durchschnittliche Leerstandsquote bei nur 0,57 %. Eine negative Veränderung des Leerstands ist aufgrund der gegenwärtigen Marktsituation in Grevenbroich auch mittelfristig nicht zu erwarten.

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

Bestandsentwicklung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2019 zeigt nachfolgende Tabelle:

	Häuser	Wohnungen/ Gemeinschaftsraum	gewerblich genutzte Einheiten	Garagen Einstellplätze
Bestand am 31.12.2018	275	1.642	10	1.081
Zugang 2019	1	7	0	12
Abgang 2019	1	4	0	0
Bestand am 31.12.2019	275	1.645	10	1.093

	Wohn-/Nutzfläche gesamt qm	Fläche Wohnungen/ Gemeinschaftsraum qm	Nutzfläche Gewerbe qm
Bestand am 31.12.2018	105.284	103.436	1.848
Zugang 2019	595	580	14
Abgang 2019	224	224	0
Bestand am 31.12.2019	105.654	103.792	1.862

Alle Wohnungen und Gewerbeobjekte befinden sich im Stadtgebiet von Grevenbroich. Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2019 477 öffentlich geförderte Wohnungen.

Neubautätigkeit

Ersatzneubau Schweidweg 38, Grevenbroich Stadtmitte

Mit den Arbeiten für den Ersatzneubau mit 7 Wohnungen am Schweidweg 38 wurde im 1. Quartal 2018 begonnen. Die geplanten Kosten betragen 1,9 Mio. Euro. Am 01. August 2019 konnten die modernen Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 542 m² an die neuen Mieter übergeben werden. Es wurden insgesamt 1,83 Mio. Euro investiert.

Ersatzneubau Richard-Wagner-Str. 21, Grevenbroich Elsen

Der Ersatzneubau an der Richard-Wagner-Straße 21 mit 23 Wohnungen (15 öffentlich gefördert, 8 frei finanziert) und einer Wohnfläche von 1.558,26 qm war ursprünglich für Mitte 2019 projektiert. Um jedoch alle Chancen der Änderungen der in 2019 eingeführten Landesbauordnung auszuschöpfen, waren erhebliche Umplanungen erforderlich, sodass die Baugenehmigung zum anfänglich gesetzten Zeitrahmen verzögert erteilt wurde. Nach der korrigierten Planung ging der Bauverein davon aus, dass der Rohbau im November 2019 begonnen werden sollte. Bei den Abrissarbeiten stellte sich jedoch heraus, dass das vorhandene Nachbargebäude in den 1960er Jahren ohne eigenen Giebel gebaut wurde. Die aufwendigen Sicherungsmaßnahmen des vorhandenen Giebels verzögerten den Abriss, sodass mit dem Aushub der Baugrube erst im Jahr 2020 begonnen werden konnte. Die Fertigstellung des Gebäudes mit einem Investitionsvolumen in Höhe von ca. 5,4 Mio. Euro ist für das letzte Quartal 2021 vorgesehen.

Kolpingstraße 98 a, Grevenbroich Südstadt

Der Neubau mit 19 öffentlich geförderten Wohnungen und einer Wohnfläche von 1.253,21 qm an der Kolpingstraße 98 a wurde bereits im Dezember 2018 bezogen. Die Baukosten für den Neubau wurden mit ca. 3,2 Mio. Euro budgetiert. Aufgrund der umfassenden Sanierung des nebenstehenden Gebäudes Kolpingstraße 100 können Teile der Stellplätze und Teile der Außenanlagen erst im Mai 2020 fertiggestellt werden. Daher konnten auch 2019 noch nicht alle Baumaßnahmen abgerechnet werden. Die endgültige Abrechnung für den Neubau Kolpingstraße 98 a erfolgt nach Fertigstellung der Baumaßnahme Kolpingstraße 100 im 2. Quartal 2020. Die Kosten im Jahr 2020 werden noch ca. 200.000 Euro betragen. Es wird mit Gesamtkosten von ca. 3,2 Mio. Euro gerechnet.

Bestandserhaltung/Modernisierung

Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung bildet die nachhaltige und zukunftsgerichtete Entwicklung des Wohnungsbestands und der Wohnquartiere weiterhin den Schwerpunkt der Aktivitäten des Bauvereins. Zur Sicherung der Vermietbarkeit des Bestands wurden im Geschäftsjahr 2019 insgesamt ausgegeben für:

	Euro
a) Aktivierte Modernisierung	1.719.737,76
Aktivierte Eigenleistungen	70.890,06
	<hr/>
	1.789.627,82
 b) Aufwandsbezogene Instandhaltung	
Für den Wohnungsbestand sind 2019 Fremdkosten inkl. eigenem Materialaufwand abzüglich Versicherungserstattungen	1.980.698,76
und eigene Lohnkosten/sächliche Verwaltungskosten gemäß BAB (Betriebsabrechnungsbogen) von	482.818,30
entstanden.	<hr/>
	2.463.517,06
 Gesamtinvestitionen Modernisierung und Instandhaltung im Bestand	 <u>4.253.144,88</u>

Der Gesamtaufwand 2019 für die aufwandsbezogene Instandhaltung belief sich auf 23,32 Euro (2018: 18,00 Euro) je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche. Unter Einbeziehung der aktivierten Modernisierungskosten für 17 Wohnungen und 2 Großmaßnahmen erhöht sich dieser Wert auf 39,36 Euro (2018: 22,69 Euro).

Zur Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit werden im gesamten Wohnungsbestand sanierungsbedürftige Wohnungen vor einer Neuvermietung saniert bzw. vollmodernisiert. Im Jahre 2019 wurden insgesamt 19 Wohnungen vollmodernisiert und 42 Wohnungen teilmodernisiert. Die Modernisierungsinvestitionen erforderten insgesamt Aufwendungen in Höhe von 778.505 Euro.

Sanierung/Modernisierung Kolpingstr. 100, Grevenbroich Südstadt

Bereits im Jahre 2017 war die Sanierung des Gebäudes Kolpingstraße 100 vorgesehen. Da das Land NRW ein besonderes Förderprogramm zur Modernisierung im Wohnbestand aufgelegt hat, wurde die Planung gravierend überarbeitet. Die Förderzusage beträgt 1,5 Mio. Euro mit einem Tilgungszuschuss von 300.000 Euro. Alle 15 Wohnungen wurden entkernt und teilweise deren Grundrisse verändert. Insgesamt wird nach Fertigstellung 1.160 qm preisgünstiger geförderter Wohnraum zur Verfügung stehen. Von den großen Wohnungen wurden Teile abgetrennt und dem Treppenhaus zugeschlagen. In Verbindung mit dem Anbau eines Aufzugs werden die Wohnungen barrierefrei erreicht. Das gesamte Gebäude wurde leergezogen. Mit den Bauarbeiten wurde im April 2019 begonnen. Unter Inanspruchnahme der Fördermittel belaufen sich die Investitionskosten für das Gebäude auf insgesamt ca. 2,4 Mio. Euro. Die Fertigstellung ist für den 01. Juni 2020 vorgesehen. Nach der Fertigstellung wird das Gebäude bis auf kleine Einschränkungen im Kellerbereich Neubaustandard erreichen. Es ist mit einem Mittelabfluss von 1,1 Mio. Euro für das Jahr 2020 zu rechnen.

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 gesamten Ertragsausfälle verminderten sich von 126.486 Euro im Jahr 2018 um 17.720 Euro auf 108.765 Euro im Abrechnungsjahr. Sie resultieren wie in den Vorjahren im Wesentlichen aus Leerständen, die sich durch Vorbereitung und Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen ergeben haben.

Die Fluktuationsquote lag bei rund 9,30 % (Vorjahr: 9,94 %) des Wohnungsbestands. Die Leerstandsquote betrug zum 31.12.2019 insgesamt lediglich rund 1,28 % (Vorjahr: 0,97 %).

Durchschnittsmieten je Wohnung und Monat:

	2019 Euro/Monat	2018 Euro/Monat	2017 Euro/Monat
Nettokaltmiete	387,41	379,22	376,32
kalte Betriebskosten	109,85	109,08	109,01
Bruttokaltmiete	497,26	488,30	485,33

Die je m² Wohnfläche zu bezahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 6,14 Euro/m² (Vorjahr: 6,02 Euro/m²), die Bruttokaltmiete bei 7,88 Euro/m² (Vorjahr: 7,75 Euro/m²).

Durchschnittsmieten je m² Wohnfläche und Monat:

	2019 Euro/m ² /Monat	2018 Euro/m ² /Monat	2017 Euro/m ² /Monat
Nettokaltmiete	6,14	6,02	5,98
kalte Betriebskosten	1,74	1,73	1,73
Bruttokaltmiete	7,88	7,75	7,71

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 31.12.2019 verwaltete die REWO:

683 Wohnungen zuzüglich Garagen/Stellplätze,
14 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 18. September 2019 wurde beschlossen, vorab aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 985.551,42 Euro, an die Gesellschafterin, die BAUVEREIN GREVENBROICH eG, 500.000,00 Euro auszuschütten.

Die REWO erwirtschaftete im Jahre 2019 einen Gewinn in Höhe von 19.175,03 Euro. Der Bestand der Gesellschaft ist gesichert und aufgrund der mehrjährigen Vorausschau stabil.

3. Darstellung der Lage

3.1 Ertragslage

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

Ertragslage	2019		2018		Veränderung TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	11.169	97,0	11.048	96,8	121
Andere aktivierte Eigenleistungen	71	0,6	69	0,6	2
Gesamtleistung	11.240	97,6	11.117	97,4	123
Andere betriebliche Erträge	277	2,4	294	2,6	-17
Betriebsleistung	11.517	100,0	11.411	100,0	106
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	5.005	43,5	4.366	38,3	639
Personalaufwand	1.855	16,1	1.827	16,0	28
Abschreibungen	1.649	14,3	1.584	13,9	65
Andere betriebliche Aufwendungen	550	4,8	574	5,0	-24
Zinsaufwand	1.116	9,7	1.209	10,6	-93
Gewinnunabhängige Steuern	269	2,3	266	2,3	3
Aufwendungen für Betriebsleistungen	10.444	90,7	9.826	86,1	618
Betriebsergebnis	1.073	9,3	1.585	13,9	-512
Beteiligungs- und Finanzergebnis	409		108		301
Neutrales Ergebnis	-59		-211		152
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	1.423		1.482		-59
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0		0		0
Jahresüberschuss	1.423		1.482		-59

3.2 Vermögenslage

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

Vermögensstruktur	2019		2018		Veränderung TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Langfristige Vermögenswerte					
Immaterielle Vermögensgegenstände	28	0,0	14	0,0	14
Sachanlagen	87.784	92,3	86.199	91,5	1585
Finanzanlagen	530	0,6	530	0,6	0
	88.342	92,9	86.743	92,1	1599
Kurzfristige Vermögenswerte					
Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	2.903	3,1	2.932	3,1	-29
Flüssige Mittel	3.541	3,6	4.296	4,6	-755
Übrige Aktiva	358	0,4	209	0,2	149
	6.802	7,1	7.437	7,9	-635
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	95.144	100,0	94.180	100,0	964

Kapitalstruktur	2019		2018		Veränderung TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Eigenkapital					
Langfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	6.604	6,9	6.243	6,6	361
Ergebnisrücklagen	26.934	28,4	25.727	27,4	1.207
	33.538	35,3	31.970	34,0	1.568
Kurzfristig					
gekündigte Geschäftsguthaben	116	0,1	261	0,3	-145
Bilanzgewinn	712	0,7	741	0,7	-29
	828	0,8	1.002	1,0	-174
	34.366	36,1	32.972	35,0	1.394
Fremdkapital					
Langfristig					
Pensionsrückstellungen	3.225	3,5	2.858	3,0	367
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.645	45,9	44.233	47,0	-588
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.799	10,3	9.892	10,5	-93
Sonstige Verbindlichkeiten (WoBau-Prämie/Pensionsversicherungsverein)	113	0,1	143	0,2	-30
	56.782	59,8	57.126	60,7	-344
Kurzfristig					
Rückstellungen	299	0,3	177	0,2	122
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11	0,0	115	0,1	-104
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27	0,0	26	0,0	1
Übrige Verbindlichkeiten	3.659	3,8	3.764	4,0	-105
	3.996	4,1	4.082	4,3	-86
Gesamtkapital / Bilanzsumme	95.144	100,0	94.180	100,0	964

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 964 TEuro auf einen Wert von 95.144 TEuro erhöht. Bei den Sachanlagen standen Investitionen von 3.256 TEuro, Abgänge von 33 TEuro sowie planmäßige Abschreibungen von 1.638 TEuro gegenüber.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich mit 530 TEuro um Anteile an verbundene Unternehmen.

Bei den unfertigen Leistungen mit 2.889 TEuro werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitigem Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 1.568 TEuro auf 33.538 TEuro. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 35,3 % im Vergleich zum Vorjahr mit 34,0 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr um 681 TEuro. Diese Veränderung ist maßgeblich mit der Neuvaluierung von 1.085 TEuro im Rahmen von Neubau- und Modernisierungsfinanzierungen, den Rückzahlungen von 426 TEuro und planmäßigen Tilgungen von 1.340 TEuro verbunden.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 3.659 TEuro um Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen.

3.3 Finanzlage

Finanzlage	31.12.2019 TEuro	31.12.2018 TEuro	Veränderung TEuro
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	88.342	86.743	1.599
Finanzierungsmittel	90.320	89.096	1.224
Überdeckung / Unterdeckung	1.978	2.353	-375
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	3.541	4.296	-755
Sonstige Vermögenswerte	3.261	3.141	120
	6.802	7.437	-635
Verpflichtungen	4.824	5.084	-260
Stichtagsliquidität	1.978	2.353	-375

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2019 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2019 zu jeder Zeit gegeben und wird nach derzeitigem Stand auch zukünftig gegeben sein.

Zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahme Kolpingstraße 100 im Jahr 2019 wurde als wesentliche Finanzierungsmaßnahme ein Darlehen über 1,5 Mio. Euro abgeschlossen.

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

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche Kennzahlen der Genossenschaft ergeben sich aus der nachstehenden Tabelle:

		2019	2018	2017	2016	2015
Eigenkapitalquote	%	35,3	34,0	34,0	33,9	33,1
Eigenkapitalrentabilität	%	4,2	4,5	2,7	2,0	2,1
Gesamtkapitalrentabilität		2,7	2,9	2,3	2,1	2,2
Cash-Flow	TEuro	3.439	3.569	2.651	2.368	2.378
durchschnittliche Miete	Euro/m ²	6,14	6,02	5,98	5,86	5,75
Instandhaltungskosten	Euro/m ²	23,32	18,00	21,14	24,06	21,35
Fluktuationsquote	%	9,30	9,94	10,45	10,14	11,96
Leerstandsquote	%	0,57	0,55	0,81	0,56	0,87

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1 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.

4.2 Risiken der künftigen Entwicklung

Wie bereits in den vergangenen Jahren wirkten sich die Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur nicht spürbar auf die von der Genossenschaft bewirtschafteten Quartiere bzw. Stadtgebiete aus. Aufgrund der stabilen städtebaulichen und sozialen Entwicklung dieser Gebiete, der nachhaltig gesicherten Wettbewerbsposition und der ebenso wirtschaftlichen wie fairen Mietpreisgestaltung sind in den nächsten beiden Jahren keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten.

Bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Darüber hinaus stellt die Leerstandsreduzierung durch aktives Portfolio-Management ein strategisches Ziel dar und vermindert so auf der einen Seite die Leerstandskosten und realisiert gleichzeitig vorhandene Mietpotenziale. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert die Genossenschaft langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken ab.

Weiterhin sind weder eine Entwicklung sozialer Brennpunkte noch eine negative Veränderung des sozialen Wohnumfelds zu beobachten. Da es keine unmittelbare Nachbarschaft zu Beständen gibt, welche von der Entwicklung städtebaulicher Missstände bedroht sind, ist auch in Zukunft eine stabile, gefestigte Struktur innerhalb der Quartiere zu erwarten. Die Genossenschaft wird diese Prozesse weiterhin verfolgen, um frühzeitig und angemessen reagieren zu können. Darüber hinaus wird weiterhin mithilfe gezielter Förderungsmaßnahmen die Stabilität der sozialen Struktur im Bestand gestärkt.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die Genossenschaft nutzt das derzeitige Marktumfeld, um sich durch Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigen Konditionen vor diesem Risiko abzusichern. Dies geschieht in Form langfristiger Festzinssatzkredite, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren. Insgesamt hält sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund

steigender Tilgungsanteile in beschränktem Rahmen. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen. Darüber hinaus wird die Zinsentwicklung durch das Risikomanagementsystem fortlaufend beobachtet und überprüft.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau bietet kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten.

Angesichts des Mangels an Neubauwohnungen in der Stadt Grevenbroich und der sehr positiven öffentlichen Resonanz auf Neubauvorhaben wird auch das Risiko aus freigezogenen bzw. neu zu vermietenden Wohnungen als gering bewertet.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie in den letzten Wochen zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Und dies wird nach aktuellen Einschätzungen noch zunehmen. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung schon heute zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Das vom Gesetzgeber eingeräumte Mietmoratorium wurde von Bauvereinsmietern bis zur Berichterstellung nur in wenigen Einzelfällen in Anspruch genommen. Da jedoch die Gesamtauswirkungen der Pandemie noch nicht absehbar sind, ist dennoch mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

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.

4.3 Chancen der künftigen Entwicklung

Der Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend nachfragegerecht angepasst und verbessert.

Die demografische Entwicklung mit der entsprechenden Nachfrage nach seniorenrechten Wohnungen wird bereits seit vielen Jahren angemessen in der Geschäftspolitik berücksichtigt. Dies betrifft sowohl die Herstellung barrierearmer und -freier Wohnungen, als auch den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen in unbewohntem und bewohntem Zustand. Damit kann einerseits altersbedingte Fluktuation vermindert, andererseits die steigende Nachfrage bedient werden.

Energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse im Altbestand sind Bestandteil der Strategie des Portfolio-Managements. Die durchgeführten und geplanten Neubaumaßnahmen dienen denselben Zielen und sichern die nachhaltige Vermietbarkeit aller Objekte.

Die angebotenen wohnbegleitenden Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffs werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die Genossenschaft plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote.

Die bereits durchgeführte Modernisierung der IT-Systeme ermöglicht eine wesentliche Erweiterung des Angebots an digitalen Dienstleistungen für unsere Kunden, die in den nächsten beiden Jahren weiter optimiert werden sollen. Es soll damit ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert werden.

Nicht zuletzt bietet der Wohnungsbestand weiterhin Mieterhöhungspotenzial gemessen am aktuellen qualifizierten Mietspiegel.

5. Prognosebericht

Die Genossenschaft wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, richten und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und Entwicklungen entsprechend anpassen und verbessern. Als Basis dafür dienen die durchgeführte und stetig fortgeschriebene Portfolioanalyse und das daraus resultierende Investitionsprogramm der kommenden Jahre. Mit diesen zielgerichteten Investitionen wird frühzeitig bedarfsgerechter Wohnraum für die Nachfragegruppen der Zukunft geschaffen. Somit baut die Genossenschaft ihre starke Position im Wettbewerb langfristig aus, zumal auf sozialverträgliche und angemessene Mieten geachtet wird.

Neben der zukunftsorientierten Entwicklung bestehender Objekte werden auch Neubaumaßnahmen durchgeführt. Diese orientieren sich ebenfalls an den gegenwärtigen und zukünftigen Wohnansprüchen sowie der Nachfrage. Entsprechende Konzepte wurden entwickelt und werden in 2020 umgesetzt und in späteren Jahren fortgeführt oder gegebenenfalls aktualisiert. So wird voraussichtlich in den Jahren 2020 bis 2025 ersetzender oder ergänzender Neubau realisiert. Anstelle der bisherigen nicht zeitgemäßen Wohnungen werden zum Teil auch öffentlich geförderte Wohnungen entstehen, die nachhaltig bewirtschaftet werden können. Hier – wie auch anderorts – wird besonderes Augenmerk auf Quartiersentwicklung gelegt. Die Genossenschaft wird also weiterhin eine hohe Reinvestitionsquote ausweisen.

An- und Verkäufe von Wohnimmobilien in nennenswertem Umfang sind hingegen kurz- und mittelfristig nicht geplant.

Auch in 2019 wurde die IT-Infrastruktur im Hinblick auf die sinnvolle Digitalisierung von Prozessen weiter optimiert. Der Mehrwert durch Digitalisierung soll durch besseren Kundenservice, effizientere Prozesse und der Entwicklung innovativer Produkte entstehen. In 2019 wurde ein Mieterportal zur Verbesserung der Kundenkommunikation installiert. In 2020 wird zusätzlich eine entsprechende App eingeführt und die Vorbereitung zur Einführung eines webbasierten ERP-Programms getroffen.

Angesichts des prognostizierten hohen Bedarfs an Wohnraum in der Stadt Grevenbroich, der guten Ertragslage, der geplanten Bautätigkeit sowie der Modernisierung und Beschleunigung der Prozessabläufe steht einer weiteren positiven Entwicklung nichts im Wege. Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2020 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von ca. 629 TEuro erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2020 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

	Plan 2020 TEuro
Umsatzerlöse aus Mieten	11.123
Instandhaltungsaufwendungen	2.115
Personalaufwand	1.895
Abschreibungen	1.666
Zinsaufwendungen	1.219

Bei der Erstellung der Prognose war die Corona-Pandemie noch nicht bekannt. Nach erster Einschätzung bis zur Berichterstellung wird der Bauverein nicht wesentlich von den Auswirkungen tangiert, sodass der Vorstand an den Prognosewerten keinen Korrekturbedarf feststellt.

6. Mitarbeiter

Zum Ende des Berichtsjahres beschäftigte die BAUVEREIN GREVENBROICH eG:

	23 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	(2018: 24),
davon	6 Teilzeitkräfte	(2018: 5)
und	2 geringfügig Beschäftigte	(2018: 2).

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

Eine Mitarbeiterin befand sich seit dem 1. April 2018 in der passiven Phase einer Altersteilzeitvereinbarung. Diese Phase endete 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 31.12.2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro		Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		27.664,00	14.469,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	83.737.875,96		81.585.825,31
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.342.494,05		3.420.251,05
Grundstücke ohne Bauten	42.596,93		96.617,39
Technische Anlagen und Maschinen	60.529,00		69.364,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	93.716,00		112.722,00
Anlagen im Bau	418.523,67		778.569,47
Bauvorbereitungskosten	88.201,59	87.783.937,20	135.077,92
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	530.000,00		530.000,00
Andere Finanzanlagen	0,00	530.000,00	70,00
Anlagevermögen insgesamt		88.341.601,20	86.742.966,14
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.889.100,26		2.916.397,75
Andere Vorräte	13.746,57	2.902.846,83	16.000,94
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	78.927,34		72.278,39
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	46.924,67		21.202,82
Sonstige Vermögensgegenstände	232.663,05	358.515,06	115.287,45
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.541.306,59	4.295.895,84
Bilanzsumme		95.144.269,68	94.180.029,33

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro		Euro
A. Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	115.898,68		249.539,76
- der verbleibenden Mitglieder	6.603.760,83		6.242.634,29
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	6.719.659,51	12.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 14.239,17 Euro (Vorjahr 16.498,60 Euro)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.493.027,65		3.350.627,65
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 142.400,00 Euro (Vorjahr 148.300,00 Euro)			
Bauerneuerungsrücklage	5.964.692,22		4.898.997,03
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 569.000,00 Euro (Vorjahr 592.500,00 Euro)			
davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 496.695,19 Euro (Vorjahr 194.702,86 Euro)			
Andere Ergebnisrücklagen	17.476.474,08	26.934.193,95	17.476.474,08
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.423.309,52		1.482.212,35
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	-711.400,00	711.909,52	-740.800,00
Eigenkapital insgesamt:		34.365.762,98	32.971.685,16
B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.224.829,00		2.857.709,00
Sonstige Rückstellungen	299.852,03	3.524.681,03	177.384,48
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.655.141,79		44.348.456,83
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.826.487,09		9.918.040,74
Erhaltene Anzahlungen	3.077.050,51		3.065.859,09
Verbindlichkeiten aus Vermietung	171.614,71		178.442,58
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	445.650,01		539.604,41
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		13.509,65
Sonstige Verbindlichkeiten	77.881,56	57.253.825,67	109.337,39
davon aus Steuern: 32.093,14 Euro (Vorjahr 28.385,47 Euro)			
Bilanzsumme		95.144.269,68	94.180.029,33

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01. - 31.12.2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro		Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.978.768,75		10.819.585,04
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>217.103,27</u>	11.195.872,02	218.757,32
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr Erhöhung)		-27.297,49	9.866,33
Andere aktivierte Eigenleistungen		70.890,06	69.411,53
Sonstige betriebliche Erträge		342.572,45	324.994,60
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>5.005.099,58</u>	4.365.536,44
Rohergebnis		6.576.937,46	7.077.078,38
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.220.852,70		1.251.507,11
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>634.114,65</u>	1.854.967,35	574.645,33
davon für Altersversorgung: 396.256,79 Euro (Vorjahr 352.618,47 Euro)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.649.128,28	1.583.058,37
Sonstige betriebliche Aufwendungen davon Aufwendungen nach Artikel 67 Abs. 1 und 2 EGHGB 0,00 Euro (Vorjahr 189.606,00 Euro)		674.003,03	817.770,48
Erträge aus Beteiligungen	500.001,68		200.001,68
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>925,20</u>	500.926,88	1.778,87
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 91.733,00 Euro (Vorjahr 93.631,00 Euro)		1.207.548,57	1.303.025,86
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>0,00</u>	-1,03
Ergebnis nach Steuern		1.692.217,11	1.748.852,81
Sonstige Steuern		<u>268.907,59</u>	266.640,46
Jahresüberschuss		1.423.309,52	1.482.212,35
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		711.400,00	740.800,00
Bilanzgewinn		711.909,52	741.412,35

Anhang zum Jahresabschluss 2019

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.

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, Pauschalwertberichtigungen und 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 31.12.2019 gemäß § 249 Abs. 1 HGB für Pensionen und andere ungewisse Verbindlichkeiten gebildet.

Pensionsrückstellungen sind nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes von 2,71 % p. a. (Vorjahr: 3,21 % 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 01.07.2020 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 31.12.2019 428 TEuro.

Eine Rückstellung für die Nachrüstpflicht der Dämmung der obersten Geschossdecken von Wohngebäuden gemäß der EnEV 2009 wurde in Höhe von 98.363,83 Euro gebildet.

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 31.12.2019 681.831,83 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 31.12.2019

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2019

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen (+/-)	31.12.2019
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	368.654,30	24.829,95	0,00	0,00	393.484,25
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	113.121.187,72	3.090.070,31	148.878,36	778.569,47 -94.321,46	116.746.627,68
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	96.617,39	0,00	0,00	-54.020,46	42.596,93
4. Technische Anlagen und Maschinen	88.441,37	0,00	0,00	0,00	88.441,37
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	708.447,30	17.419,83	14.746,69	0,00	711.120,44
6. Anlagen im Bau	778.569,47	223.255,42		-778.569,47 195.268,25	418.523,67
7. Bauvorbereitungskosten	220.417,98	50,00	0,00	-46.926,33	173.541,65
Summe II.	119.844.369,13	3.330.795,56	163.625,05	0,00	123.011.539,64
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	530.000,00	0,00	0,00	0,00	530.000,00
2. Andere Finanzanlagen	70,00	0,00	70,00	0,00	0,00
Summe III.	530.070,00	0,00	70,00	0,00	530.000,00
Summe Anlagevermögen	120.743.093,43	3.355.625,51	163.695,05	0,00	123.935.023,89

Abschreibungen					Buchwerte	
01.01.2019	Geschäftsjahr	Abgänge	Um- buchungen (+/-)	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
354.185,30	11.634,95	0,00	0,00	365.820,25	27.664,00	14.469,00
31.535.362,41	1.514.475,50	41.086,19	0,00	33.008.751,72	83.737.875,96	81.585.825,31
1.410.436,85	77.757,00	0,00	0,00	1.488.193,85	3.342.494,05	3.420.251,05
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.596,93	96.617,39
19.077,37	8.835,00	0,00	0,00	27.912,37	60.529,00	69.364,00
595.725,30	36.425,83	14.746,69	0,00	617.404,44	93.716,00	112.722,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	418.523,67	778.569,47
85.340,06	0,00	0,00	0,00	85.340,06	88.201,59	135.077,92
33.645.941,99	1.637.493,33	55.832,88	0,00	35.227.602,44	87.783.937,20	86.198.427,14
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	530.000,00	530.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	530.000,00	530.070,00
34.000.127,29	1.649.128,28	55.832,88	0,00	35.593.422,69	88.341.601,20	86.742.966,14

Die Position **Unfertige Leistungen** beinhaltet mit 2.889.100,26 Euro (2018: 2.916.397,75 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	
	2019 Euro	2018 Euro	2019 Euro	2018 Euro
Forderungen aus Vermietung	78.927,34	72.278,39	1.562,62	2.939,58

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

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

	2019 Euro	2018 Euro
Kosten des Jahresabschlusses	25.000,00	25.000,00
Rückstellungen für Personal	92.572,34	110.575,44
Urlaubsrückstellungen	17.870,71	12.598,04
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	133.997,98	0,00

Für Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in Höhe von 3.224.829,00 Euro gebildet.

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

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31.12.2019 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 * gesichert	
	Euro		Euro		Euro		Euro		Euro		Euro		Euro	
- gegenüber Kreditinstituten	43.655.141,79 (44.348.456,83)		3.005.866,22 (1.576.223,11)		40.649.275,57 (42.772.233,72)		9.760.074,70 (8.131.440,17)		30.889.200,87 (34.640.793,55)			0,00		43.655.141,79
- gegenüber anderen Kreditgebern	9.826.487,09 (9.918.040,74)		286.993,91 (273.325,35)		9.539.493,18 (9.644.715,39)		1.598.353,26 (1.610.173,49)		7.941.139,92 (8.034.541,90)			0,00		9.826.487,09
- erhaltene Anzahlungen	3.077.050,51 (3.065.859,09)		3.077.050,51 (3.065.859,09)											
- aus Vermietung	171.614,71 (178.442,58)		171.614,71 (178.442,58)											
- aus Lieferungen und Leistungen	445.650,01 (539.604,41)		391.744,92 (400.553,06)		53.905,09 (139.051,35)		53.905,09 (139.051,35)							
- gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (13.509,65)		0,00 (13.509,65)											
- sonstige Verbindlichkeiten	77.881,56 (109.337,39)		72.781,76 (105.189,63)		5.099,80 (4.147,76)		5.099,80 (4.147,76)							
	57.253.825,67 (58.173.250,69)		7.006.052,03 (5.613.102,47)		50.247.773,64 (52.560.148,22)		11.417.432,85 (9.884.812,77)		38.830.340,79 (42.675.335,45)			0,00		53.481.628,88

* GPR = Grundpfandrechte

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

	Euro
Erträge aus in früheren Jahren abgeschriebene Forderungen	15.643,81
Abschreibungen aus Mietforderungen	25.039,33
Wertberichtigung aus Forderungen Vermietung	4.803,02
Verluste aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	32.792,17
Abbruchkosten	58.500,00

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

	Euro
Erträge aus Beteiligungen	500.000,00

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. Da der Kreditrahmen von der Tochtergesellschaft nicht in Anspruch genommen wurde und auch kein Bauträgergeschäft mehr getätigt wird, wurde die Bürgschaft am 12.05.2015 auf 50.000 Euro reduziert.
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 2019 der Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 19.175,03 Euro (2018: 965.375,60 Euro) aus.
4. Nachtragsbericht:
Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden Corona-Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Da unsere Mieter von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sind, erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis.
5. Für einen Teil der Kautionsverpflichtungen von Mietern wurden zur Erfüllung Bürgschaften akzeptiert. Per 31.12.2019 liegen zu diesem Zweck Bürgschaften in einer Gesamthöhe von 174.071,24 Euro vor.

6. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2019 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- Beschäftigte	Teilzeit- Beschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen	7,75	5,75
technische Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen	4,00	0,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3,00	0,00
	14,25	5,75

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

7. Mitgliederbewegung:

Stand Anfang 2019	2.022 Mitglieder
Zugänge 2019	176 Mitglieder
Abgänge 2019	144 Mitglieder
Stand Ende 2019	2.054 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 361.126,54 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. -	bis 31.01.2020
Sven Möller	- Dipl.-Ing. Architekt -	ab 01.10.2019

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

Bernd Kummer (Vorsitzender)	- Geschäftsführer a. D. -	bis 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 -	
Dorothea Zimmermann	- Rentnerin -	Vorsitzende ab 11.04.2019
Manfred Franck	- Rentner -	ab 25.06.2019

11. Forderungen gegenüber dem Vorstand bestehen nicht.

Forderungen gegenüber Mitgliedern des Aufsichtsrats bestehen nicht.

12. Am 31. Dezember 2019 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen von insgesamt 3.454 TEuro, die sich wie folgt zusammensetzen:

Neubauverpflichtungen	2.454 TEuro
Bestellobligo Vollmodernisierung	1.000 TEuro

Vorschlag zur Gewinnverwendung

	Euro
Jahresüberschuss	1.423.309,52
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	142.400,00
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	569.000,00
Bilanzgewinn	711.909,52
4 % Dividende auf Geschäftsguthaben von 6.240.634,29 Euro (gemäß Dividendenberechnung)	249.625,35
Weitere Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	462.284,17

Grevenbroich, den 04. Juni 2020

Der Vorstand



Hubert Zimmermann



Dipl.-Ing. Architekt Sven Möller

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 2019 fanden 6 Aufsichtsratssitzungen statt.

Der Aufsichtsrat hat sich in seinen Sitzungen intensiv mit allen für die Genossenschaft wichtigen Fragen zur Geschäftspolitik befasst. Die 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 31.12.2019 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 2019 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 04. Juni 2020

Die Vorsitzende des Aufsichtsrats



Dorothea Zimmermann