

# *Geschäftsbericht*

BAUVEREIN GREVENBROICH eG Wohnungsunternehmen seit 1925

# 2021

BAUVEREIN  
GREVENBROICH



*Sicher wohnen. Ein Leben lang.*

# 2021



1.680  
WOHNUNGEN



6.787  
ANTEILE



35,5 Mio. €  
EIGENKAPITAL



6,36 €/m<sup>2</sup>  
Ø MIETE

### Bestand

Objekte (Anzahl)	278	276	275	275	275	275
Wohnungen (Anzahl)	1.680	1.657	1.645	1.642	1.608	1.608
Gewerbliche Objekte (Anzahl)	10	10	10	10	10	10
Garagen/Stellplätze (Anzahl)	1.133	1.119	1.093	1.081	973	957
Bewirtschaftete Fläche (m <sup>2</sup> )	108.167	106.528	105.654	105.284	103.039	103.039
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	106.305	104.666	103.792	103.436	101.191	101.191
Gewerbefläche (m <sup>2</sup> )	1.862	1.862	1.862	1.848	1.848	1.848

### Mitglieder

Mitglieder (Anzahl)	2.112	2.091	2.054	2.022	2.010	2.017
Anteile (Anzahl)	6.787	6.699	6.618	6.261	6.172	5.987
Geschäftsguthaben (T€)	6.910	6.897	6.720	6.504	6.266	6.022

### Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Umsatzerlöse (T€)	11.524	11.465	11.196	11.038	10.753	10.601
Sollmieten (T€)	8.533	8.325	8.107	7.917	7.658	7.498
Instandhaltungskosten (T€)	2.586	2.611	2.464	1.894	2.178	2.479
Ergebnis vor Steuern (T€)	1.479	1.365	1.692	1.749	1.128	834
Jahresergebnis (T€)	1.134	1.088	1.423	1.482	859	580
Bilanzsumme (T€)	99.868	97.003	95.144	94.180	91.069	89.207
Sachanlagevermögen (T€)	92.979	90.861	87.784	86.198	82.870	81.768
Investitionen Sachanlagevermögen (T€)	3.862	4.783	3.331	4.914	2.714	2.584
Eigenkapital langfristig (T€)	35.540	34.158	33.538	31.970	30.913	30.235

### Finanzielle Leistungsindikatoren

Eigenkapitalquote (%)	35,6	35,2	35,3	34,0	34,0	33,9
Cash-Flow (T€)	3.271	3.076	3.439	3.569	2.651	2.368
durchschnittliche Miete (€/m <sup>2</sup> )	6,36	6,27	6,14	6,02	5,98	5,86
Instandhaltungskosten (€/m <sup>2</sup> )	23,88	24,50	23,32	18,00	21,14	24,06
Leerstandsquote* (%)	0,65	0,56	0,57	0,55	0,81	0,56

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

\*Jahresdurchschnitt

<b>Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG in Zahlen</b>	<b>02</b>
<b>Vorwort des Vorstands</b>	<b>05</b>
<b>Geschäftsjahr 2021</b>	<b>07</b>
Neubaumaßnahmen 2021	08
Neubaumaßnahmen 2022	09
Blick in die Zukunft	11
Instandhaltung und Modernisierung 2021	13
Instandhaltung und Modernisierung 2022	14
<b>Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 2020</b>	<b>16</b>
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	<b>17</b>
<b>Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2021</b>	<b>18</b>
1 Gegenstand der Genossenschaft	19
2 Geschäftsverlauf	19
3 Darstellung der Lage	24
4 Risiko- und Chancenbericht	28
5 Prognosebericht	31
6 Mitarbeiter	32
<b>Jahresabschluss zum Geschäftsjahr 2021</b>	<b>33</b>
Bilanz zum 31.12.2021	34
Gewinn- und Verlustrechnung	36
Anhang zum Jahresabschluss 2021	37

## Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Geht es Ihnen ähnlich? – Nach wenigen Wochen des einsetzenden Jahres 2022 konnten wir einen ersten hoffnungsvollen Blick in die Zukunft wagen, denn die pandemiebedingten Einschränkungen wurden schrittweise zurückgenommen. Die damit verbundene dringend notwendige Verschnaufpause hielt jedoch nicht lange an. Seit dem 24. Februar 2022 hält ein rücksichtsloser und grauenhafter Krieg Europa in Atem. Wir leben und wohnen in unruhigen Zeiten.

Wie in der Coronazeit fühlen wir uns auch jetzt verpflichtet, für unsere Mitglieder und Geschäftspartner als verlässliches Unternehmen wahrgenommen zu werden. So waren auch unsere Geschäftsaktivitäten trotz der Krisensituation davon geprägt, einen reibungslosen Betriebsablauf zu gewährleisten als auch zukunftsorientiert zu wirken. Für alle Angestellten wurden sowohl Notebooks als auch Lizenzen für Microsoft-Teams angeschafft, um komplikationslos die Unternehmensprozesse fortlaufen zu lassen.

Derzeit konzentrieren wir uns bei unseren Modernisierungs- und Neubauprojekten im Sinne der Nachhaltigkeit auf eine zukunftsorientierte und verantwortungsbewusste Strategie, um dazu beizutragen, Ressourcen zu schonen und die Möglichkeiten erneuerbarer Energien bei einer anhaltend hohen Inflation optimal auszunutzen. Dazu gehören auch unsere Bestrebungen, unsere Fahrzeuge, die täglich im Einsatz sind, schrittweise auf E-Mobilität umzustellen. Machen Sie sich ein eigenes Bild über unsere Aktivitäten beim Studium unseres Geschäftsberichts! Nachhaltiges Wirtschaften wird also zunehmend zur Triebfeder unseres unternehmerischen Handelns und lässt uns trotz der aktuell herrschenden unruhigen Zeiten auch weiterhin sehr hoffnungsvoll in die Zukunft blicken.



**Petra Heller & Sven Möller**



# Geschäftsjahr

2021



## Geschäftsjahr 2021

Seit Gründung im Jahr 1925 hat die BAUVEREIN GREVENBROICH eG das Ziel, ihre Mitglieder mit zukunftsfähigem, preisgünstigem und zeitlich unbegrenzt nutzbarem Wohnraum zu versorgen. Dieses Ziel kann weiterhin nur durch gute wirtschaftliche Eckdaten erreicht werden. Im Jahr 2021 hat die Genossenschaft, trotz schwieriger Rahmenbedingungen in Krisenzeiten, einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.134 T€ erzielt und damit das Vorjahr noch leicht übertroffen.

Im Oktober 2021 konnte die BAUVEREIN GREVENBROICH eG einen weiteren Neubau mit 23 Wohnungen, davon 15 öffentlich gefördert und 8 frei finanziert, an ihre Mitglieder übergeben. Für die öffentlich geförderten Wohnungen betragen die Kaltmieten 6,40 €/m<sup>2</sup> und für die frei finanzierten Wohnungen 9,50 €/m<sup>2</sup> bis 10,00 €/m<sup>2</sup>. Der Gesamtbestand besteht zum 31.12.2021 aus insgesamt 1.680 Wohnungen, 10 Gewerbeeinheiten und 1.133 Garagen und Stellplätzen.

Der Wohnungsmarkt ist auch in Grevenbroich nach wie vor sehr angespannt. Aufgrund der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum liegt die durchschnittliche Leerstandsquote nur bei 0,65 %. Es ist davon auszugehen, dass eine negative Veränderung der Vermietbarkeit auch mittelfristig nicht zu erwarten ist. Die durchschnittliche Kaltmiete ist von 6,27 €/m<sup>2</sup> auf 6,36 €/m<sup>2</sup> moderat gestiegen.

Die Bilanzsumme hat sich 2021 gegenüber dem Vorjahr um 2.865 T€ auf 99.868 T€ erhöht. Die Genossenschaft verfügt über ein langfristiges Eigenkapital in Höhe von 35.540 T€ und somit über eine sehr gute Eigenkapitalquote in Höhe von 35,6 %.

Die Genossenschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr ihre energetische und zukunftsorientierte Verantwortung weiterhin ernst genommen. Treibende Kraft der aktuellen und zukünftigen Investitionen ist das Erreichen der von der Bundesregierung gesetzten Klimaziele bis 2045. Durch Verzicht auf fossile Brennstoffe in Neubauten, der Installation von Photovoltaikanlagen und das sukzessive Ersetzen von Gasthermen in Zentralheizungen, hat sich die Genossenschaft bereits im Vorjahr auf den Weg

begeben, dieses Ziel zu erreichen. Mit dem Ausbau der Ladeinfrastruktur, zukünftiger Elektrifizierung des Fuhrparks sowie Bike-Leasing-Angebote für Mitarbeiter wird ebenfalls dazu beigetragen, den eigenen CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu reduzieren.

Insgesamt investierte die Genossenschaft 2021 6.435 T€ in Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Die Investitionen in Neubauten wurden überwiegend fremdfinanziert. Vor dem Förderstopp des KfW 55 Programms im Januar 2022, hat die Genossenschaft im November 2021 noch Fördermittel für den Neubau Vom-Rath-Straße 24 beantragt. Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden mit Hilfe von Fördermitteln und Eigenkapital umgesetzt.

Zukünftige Herausforderungen wie CO<sub>2</sub>-Abgaben, Fachkräftemangel, Lieferengpässe bei Baumaterialien, steigende Baukosten und steigende Bauzinsen erschweren den Auftrag der Genossenschaft, preiswerten Wohnraum zu erstellen und anzubieten. Um diese Hürden zu bewältigen, braucht es besonders von der Politik, weitere verlässliche Rahmenbedingungen. Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG wird die Herausforderungen trotz aller Widrigkeiten annehmen und alles dafür tun, damit die Mieten für ihre Mitglieder trotz hoher Investitionen sozial verantwortlich und bezahlbar bleiben.



### Neubautätigkeiten

**3,2 Mio. €**

wurden im Jahr 2021 in den Neubau investiert und aktiviert.

#### Neubaumaßnahmen 2021

1. Richard-Wagner-Straße 21, 21a, Grevenbroich-Elsen

#### Neubaumaßnahmen 2022

- 2. Von-Droste-Straße, Grevenbroich-Elsen
- 3. Vom-Rath-Straße 24, Grevenbroich-Elsen

#### Blick in die Zukunft

4. Pillauer Weg, Grevenbroich-Orken

#### Instandhaltung und Modernisierung 2021

5. Berliner Straße 12-16, Grevenbroich-Orken

#### Instandhaltung und Modernisierung 2022

6. Noithausener Straße 49-57, Grevenbroich-Orken



**Neubaumaßnahmen 2021**  
Richard-Wagner-Straße 21, 21a, Grevenbroich-Elsen

## Neubaumaßnahmen 2021

### Neubau von 23 Wohnungen Richard-Wagner-Straße 21, 21a, Grevenbroich-Elsen

Das Grundstück an der Richard-Wagner-Straße 21, 21a war ehemals mit einem Wohngebäude mit vier Wohnungen bebaut. Das Architekturbüro Berger aus Wevelinghoven hat die Konzeption eines Neubaus für 15 öffentlich geförderte und acht freifinanzierte Wohnungen (1.558 m<sup>2</sup> Wohnfläche) erstellt. Im Herbst 2019 wurde der Rückbau des Bestandsgebäudes durchgeführt. Der Neubau wurde im April 2020 begonnen und im Oktober 2021 bezogen. Eine Kombination aus Solewärmepumpe, Solarkollektoren und Spitzenlastbrennwerttherme sorgen bei dem KfW 70 Gebäude für eine treibhausgasarme Bewirtschaftung. Die Dachfläche wurde an unseren Kooperationspartner

NEW vermietet, der darauf eine Photovoltaikanlage errichtet hat, um den Bewohnern hauseigenen Strom anbieten zu können. Eine Tiefgarage mit 14 Stellplätzen, die für Elektroladestationen vorgerichtet ist und eine große barrierefreie Fahrradgarage, sorgen neben der Nähe zum Bahnhof für die Mobilität der Nutzer. Die am 23.06.2020 dargestellten Kosten über 5.700 T€ (Kostengruppe 200-700) haben sich im Kostenanschlag bestätigt. Die Kostenfeststellung steht noch aus. Die zu erwartenden offenen Verbindlichkeiten für 2022 belaufen sich auf rund 160 T€.

## Neubaumaßnahmen 2022

### Neubau einer Pkw-Stellplatzanlage für 18 Plätze Von-Droste-Straße, Grevenbroich-Elsen

In Vorbereitung auf den Neubau Vom-Rath-Straße 24, im Grönlandareal, wurde ein brachliegendes Grundstück für die baurechtlich notwendigen Stellplätze entwickelt. Der Bau neuer Stellplätze wurde durch den Wegfall einiger Stellplätze auf dem zukünftigen Baugrundstück ebenso notwendig, wie zur Abdeckung

des Bedarfs für die neu entstehenden Wohnungen. Die Baugenehmigung wurde am 06.12.2021 erteilt und die Maßnahme im Januar und Februar 2022 durchgeführt. Die Baukosten für die Kostengruppe 500-700 (inklusive Baunebenkosten) wurden auf 130 T€ ermittelt.



Neubaumaßnahmen 2022  
Von-Droste-Straße, Grevenbroich-Elsen





## Neubau von 20 Wohnungen Vom-Rath-Straße 24, Grevenbroich-Elsen

Das „Grönlandareal“ in Grevenbroich-Elsen ist eines der großen Bestandsquartiere der BAUVEREIN GREVENBROICH eG. In den 1990er Jahren errichtete die Genossenschaft dort 195 Wohnungen. Ein Bau-feld blieb seit damals unbebaut und wartete auf Entwicklung. Nach einem Akquisitionsverfahren mit drei regionalen Architekturbüros hat sich das Konzept von FSP Architekten aus Wevelinghoven durch-gesetzt. Diese schlagen einen dreigeschossigen Baukörper und Staffelgeschoss mit ausgebautem Satteldach vor. Der Baukörper greift die städtebau-lichen Bezugskanten der Nachbarbebauung auf und führt die vorgefundene Dachform in eine neue zeit-genössische Architektursprache.

Es werden 15 öffentlich geförderte Wohnungen und 5 freifinanzierte Maisonettewohnungen in barrierefreier Bauweise errichtet. Die Wohnfläche ist mit 1.515 m<sup>2</sup> angegeben. Eine Luftwärmepumpe in Kombination mit einer hauseigenen Photovol-taikanlage runden den KfW 55 Standard ab. Es sind für die Kostengruppen 200-700 (inklusive Außenanlagen und Baunebenkosten) 5.200 T€ avisiert. Die Baugenehmigung wurde am 08.12.2021 erteilt. Der Baustart ist für das Frühjahr 2022 und die Fertigstellung im Oktober 2023 projektiert. Im Wirtschaftsplan sind für das Jahr 2022 2.652 T€ ein-geplant.



**Blick in die Zukunft**  
Pillauer Weg, Grevenbroich-Orken

Foto: © copyright 2022 Schmale Architekten GmbH

## Blick in die Zukunft

### Innenentwicklung mit Modellcharakter im Pillauer Weg, Grevenbroich-Orken

Der Mangel an geeigneten Baugrundstücken in Neubauquartieren der städtischen Peripherie lässt die Suche auf Möglichkeiten im Bestand fokussieren. Dank der Tatsache, dass unsere Genossenschaft seit fast 100 Jahren besteht, haben viele unserer Quartiere großzügige Freiflächen mit einer geringen Bebauungsdichte. Im bestehenden Carré Noithausener Straße 98-104/Pillauer Weg 2-8 wurde ein Grundstück mit solchen Freiheiten gefunden. Der dreiecksförmige Grundstückszuschnitt erlaubt einen weiteren Baukörper entlang des Bahndamms und schließt das Ensemble selbstverständlich ab. Das neue Gebäude schirmt die Bestandsgebäude und den Innenhof gegen den Verkehrslärm der angrenzenden Bahnlinie ab und öffnet sich mit den Wohnräumen nach Südwesten und dem ruhig gelegenen Innengrün. Für die Architektur hat sich das Büro Schmale aus Grevenbroich-Hemmerden in einem Wettbewerb mit fünf

regionalen Architekturbüros durchgesetzt. Das Team um Herrn Schmale setzt folgende Akzente:

„Moderne und einer veränderten Gesellschaft angepasste Wohnangebote sind Bestandteil der Entwurfszielsetzung. So steht das gesamte Bestandsquartier im Focus der Gebäudeerweiterung. Ein „Miteinander als Synergie“ unterschiedlichster Lebensformen wird in dem modernen Gebäudekomplex mit 32 Wohneinheiten als selbstverständliche Übersetzung ihre Anwendung finden. So können, in Anlehnung eines Baukastensystems, unterschiedliche Grundrisskonfigurationen frei gewählt und miteinander addiert werden. Der geplante Wohnungsmix bietet Wohnraum für Singles, Auszubildende, Studenten, Wohngemeinschaften und Familien. Er kann mit Ausstattungsvarianten wie z.B. Dusch- oder Wannenbad, Gäste-WC oder zwei Badezimmer, offene Wohnküchen oder

geschlossene Küchen und Abstellräume mit Tageslicht zur Umnutzung in Homeoffice-Arbeitsbereiche angeboten werden.

Die Neugestaltung des Außenraumes mit Gemeinschaftsflächen für eine aktive Nachbarschaftskommunikation, Verweilqualitäten sowie Angebote für junge und ältere Nutzer, werten den neuen Campus „Pillauer Weg“ deutlich auf. Die gestaffelte und terrassierte Fassade des Neubaus, die Integration von Grünstrukturen mit privaten Terrassen und Balkonen, fügen sich als eigenständiger baukultureller Beitrag in das Wohnquartier ein und sollen es nachhaltig bereichern.“

Nach Fertigstellung des Neubaus, werden die beiden Bestandsgebäude mit 38 Wohnungen Noithausener Straße 98-102 und im Anschluss Pillauer Weg 2-8 energetisch saniert und an das vorgesehene CO2-freie Nahwärmenetz innerhalb des Quartiers angeschlossen. Eine Machbarkeitsstudie zur autarken Bewirtschaftung des Quartiers mit dem Energieträger Wasserstoff liegt vor. Im Jahr 2022 soll der Bebauungsplan aufgestellt werden, in 2023 der Neubau geplant und in 2024/2025 gebaut werden. Im Anschluss 2026/2027 erfolgt die Modernisierung der Bestandsgebäude und die Herstellung des Quartiersplatzes. Für die Gesamtmaßnahme sind 13.000 T€ im Wirtschaftsplan vorgesehen.



## Instandhaltung und Modernisierung 2021 Dekarbonisationsprogramm

Die energiepolitischen Vorgaben sehen bereits seit längerem die Einbindung regenerativer Energien für die Beheizung und Warmwasserbereitung von Wohnraum vor. Ab dem Jahr 2024 gibt es die gesetzliche Auflage, den Wärmebedarf durch 65 % erneuerbare Energien abzudecken. Um diese Forderung erfüllen zu können, sind zentrale Lösungen zu finden, die eine solche technische Umsetzung erlauben. Rund 500

Wohnungen werden momentan noch mit Gasetagethermen beheizt, welche durch eine zentrale Heizlösung ersetzt werden müssen. Die Verwaltung hat in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat - unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen, personellen und externen handwerklichen Ressourcen - eine langjährige Planung zur Dekarbonisierung des Bestandes beschlossen.

## Strangsanierung und Einrichtung einer Heizzentrale (Pelletheizung) Berliner Straße 12-16, Grevenbroich-Orken

Bereits im Jahr 2020 wurde im Nachbarobjekt Berliner Straße 6-10 eine Strangsanierung durchgeführt. 18 Gasetagethermen wurden rückgebaut und durch eine zentrale Gasbrennwerttherme mit Solar Kollektorunterstützung ersetzt. In diesem Zusammenhang wurden alle Versorgungsstränge erneuert und die Bäder in den Wohnungen modernisiert. Die Modernisierungskosten betragen insgesamt 467 T€. Entsprechend der langfristigen Planung wurden im Jahr 2021 in der Berliner Straße 12-16 weitere 18 Gasetagethermen rückgebaut.

Für die Suche nach dem Best-Practice hat man sich bei dem baugleichen Gebäude für eine Pelletheizung entschieden. Ein Monitoring soll die Praktikabilität, sowie die Energie- und CO<sub>2</sub>-Emissionskostenentwicklung auswerten. Die Fenster sowie die Versorgungsstränge und die Bäder mit bodengleichen Duschen wurden zeitgleich erneuert. Da die Auszahlung der beantragten Förderung noch ansteht, belaufen sich die vorläufigen Kosten auf 526 T€.



Instandhaltung und Modernisierung 2021  
Berliner Straße 12-16, Grevenbroich-Orken





**Instandhaltung und Modernisierung 2021**  
Berliner Straße 12-16, Grevenbroich-Orken (links vorher, rechts nachher)

## **Instandhaltung und Modernisierung 2022**

### **Strangsanierung und Einrichtung einer Heizzentrale**

**(Hybridheizung aus Luftwärmepumpe und Gasbrennwertspitzenkessel), Noithausener Straße 49-57, Grevenbroich-Orken**

Für das Jahr 2022 ist die Fertigstellung der energetischen Erneuerung des Quartiers mit den beiden Häusern Noithausener Straße 49-53 (18 Wohnungen) und Noithausener Straße 51-57 (9 Wohnungen) vorgesehen. Eine Luftwärmepumpe soll den Großteil des Heizwärmebedarfes abdecken und wird zu Spitzenlastzeiten von einer Gasbrennwerttherme unterstützt.

Ein Teilaustausch von Fenstern, Strangsanierung und Badmodernisierungen sind geplant.

Für die Kosten der laufenden Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes sieht der Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 1.739 T€ vor.

## Wir fassen das Ergebnis unserer Prüfung wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht einbezogen. Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestands und der Gewerbeeinheiten. Am Bilanzstichtag wurden 276 Häuser mit 1.657 Wohnungen, 10 gewerblichen Objekten sowie 1.119 Garagen/Stellplätze bewirtschaftet. Seit 1991 werden die Geschäfte der Tochtergesellschaft REWO Wohnungsverwaltung GmbH auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages getätigt. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat. Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Unsere Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d.h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang unter Beachtung der Grundsätze ordnungs-

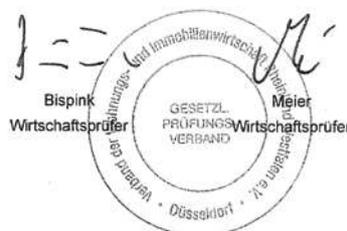
mäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Der Lagebericht entspricht § 289 HGB und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Der Bericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.088. Das Ergebnis wurde maßgeblich durch die Hausbewirtschaftung geprägt.

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der REWO Wohnungsverwaltung GmbH, Grevenbroich, mit einem Stammkapital von T€ 530. Die Gesellschaft wurde im Wesentlichen für die Erstellung und den Verkauf von Eigentumsmaßnahmen sowie die Wohnungseigentumsverwaltung im Jahr 1990 gegründet. In 2020 beschränkte sich die Geschäftstätigkeit auf die Verwaltung von 2 eigenen Objekte sowie die Betreuungstätigkeit. Der Jahresabschluss der REWO Wohnungsverwaltung GmbH zum 31. Dezember 2020 weist bei einer Bilanzsumme von T€ 2.052 einen Jahresfehlbetrag von T€ 48 und ein Eigenkapital von T€ 986 aus. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Düsseldorf, 8. Juni 2021

**Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
Rheinland Westfalen e.V.**



## 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 2021 fanden 3 Aufsichtsratsitzungen 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 31.12.2021 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 2021 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Grevenbroich, den 16. Juni 2022

**Die Vorsitzende des Aufsichtsrats**



Dorothea Zimmermann

# Lagebericht

des Vorstands zum Geschäftsjahr 2021



## 1 Gegenstand der Genossenschaft

Gemäß § 2 der Satzung besteht der Zweck der Genossenschaft darin, die Mitglieder der BAUVEREIN GREVENBROICH eG vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu fördern.

Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG mit Sitz in Grevenbroich verfügte zum Stichtag 31.12.2021 über einen Bestand von 278 Objekten mit 1.680 eigenen Wohnungen, 10 Gewerbeflächen und 1.133 Garagen

bzw. Stellplätzen. Die eigenen Gebäude und Wohnungen des Bauvereins befinden sich ausschließlich im Stadtgebiet Grevenbroich.

Die Verwaltung von Wohnungen im Fremdeigentum erfolgt ausschließlich über die 100-prozentige Tochtergesellschaft REWO Wohnungsverwaltung GmbH.

## 2 Geschäftsverlauf

### Rahmenbedingungen

In Grevenbroich lebten zum 31.12.2021 ca. 68.100 Einwohner. In den nächsten Jahren ist von einer weiter steigenden Bevölkerungszahl auszugehen. Aufgrund der attraktiven geographischen Lage zwischen Düsseldorf und Köln bietet Grevenbroich gute Voraussetzungen für genossenschaftliches Wohnen.

Der Wohnungsmarkt in Grevenbroich ist aktuell sehr angespannt und zeigt eine hohe Nachfrage. Aufgrund dieser Situation liegt die durchschnittliche Leerstandsquote der BAUVEREIN GREVENBROICH eG bei nur 0,65 %. 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. Aufgrund kontinuierlicher Verjüngung des Wohnungsbestands durch Neubauten, umfassende Modernisierungen und Berücksichtigung von Marktentwicklungen in ihren Planungen, geht die Genossenschaft davon aus, dass die Vermietbarkeit langfristig gesichert ist.

## Bestandsentwicklung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2021 zeigt nachfolgende Tabelle:

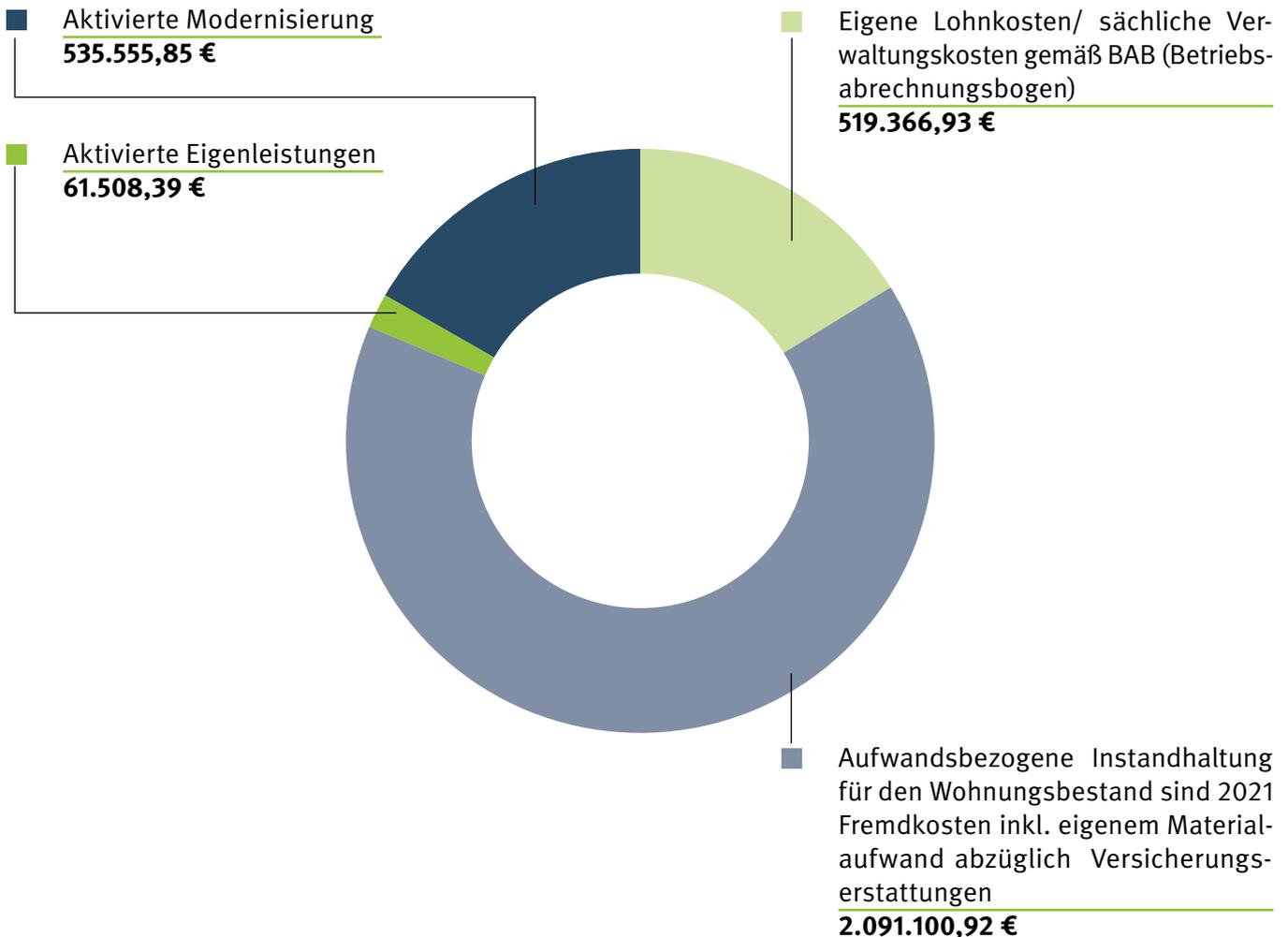
	<b>Bestand am 31.12.2020</b>	Zugang 2021	Abgang 2021	<b>Bestand am 31.12.2021</b>
Häuser	276	2	0	278
Wohnungen/Gemeinschaftsraum	1.657	23	0	1.680
gewerblich genutzte Einheiten	10	0	0	10
Garagen Einstellplätze	1.119	14	0	1.133

	<b>Bestand am 31.12.2020</b>	Zugang 2021	Abgang 2021	<b>Bestand am 31.12.2021</b>
Wohn-/Nutzfläche gesamt m <sup>2</sup>	106.528	1.639	0	109.167
Fläche Wohnungen/Gemeinschaftsraum m <sup>2</sup>	104.666	1.639	0	106.305
Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	1.862	0	0	1.862

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2021 507 öffentlich geförderte Wohnungen.

## Bestandserhaltung/Modernisierung

Zur Sicherung der Vermietbarkeit des Bestands wurden im Geschäftsjahr 2021 insgesamt ausgegeben für:



Gesamtinvestitionen Modernisierung und Instandhaltung im Bestand = 3.208.532,10 €

Der Gesamtaufwand 2021 für die aufwandsbezogene Instandhaltung belief sich auf 23,88 € (2020: 24,50 €) je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Unter Einbeziehung der aktivierten Modernisierungskosten für 7 Wohnungen und 1 Großmaßnahme erhöht sich dieser Wert auf 29,70 € (2020: 37,38 €).

Im Jahre 2021 wurden insgesamt 12 Wohnungen vollmodernisiert und 28 Wohnungen teilmodernisiert. Die Modernisierungsinvestitionen für die vorgenannten Wohnungen erforderten insgesamt Aufwendungen in Höhe von 489.395,91 €.

## 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 erhöhten sich von 108.765 € im Jahr 2020

um 30.070 € auf 138.835 € 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 8,81 % (Vorjahr: 8,63 %) des Wohnungsbestands. Die Leerstandsquote betrug zum 31.12.2021 insgesamt lediglich rund 0,65 % (Vorjahr: 0,54 %). **Durchschnittsmieten je Wohnung und Monat:**

	2021 €/ Monat	2020 €/ Monat	2019 €/ Monat
Nettokaltmiete	402,48	396,05	387,41
kalte Betriebskosten	108,11	107,37	109,85
<b>Bruttokaltmiete</b>	<b>510,59</b>	<b>503,42</b>	<b>497,26</b>

Die je m<sup>2</sup> Wohnfläche zu bezahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 6,36 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 6,27 €/m<sup>2</sup>), die Bruttokaltmiete bei 8,07 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 7,97 €/m<sup>2</sup>). **Durchschnittsmieten je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat:**

	2021 €/ Monat	2020 €/ Monat	2019 €/ Monat
Nettokaltmiete	6,36	6,27	6,14
kalte Betriebskosten	1,71	1,70	1,74
<b>Bruttokaltmiete</b>	<b>8,07</b>	<b>7,97</b>	<b>7,88</b>

## 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 31.12.2021 verwaltete die REWO:



**734 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.

Die REWO erwirtschaftete im Jahre 2021 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 12.551,53 €.

Aufgrund der sich wandelnden Rahmenbedingung steigt der Personaleinsatz im Bereich der WEG- und Hausverwaltung deutlich. Deshalb ist die Gesell-

schaft gezwungen, die Verwaltervergütungen sukzessive anzupassen, um zeitnah höhere Deckungsbeiträge zu erzielen. Außerdem werden neue Geschäftsfelder geprüft, um die Einnahmen der REWO langfristig zu sichern. Dazu gehören das Makeln, die mögliche Abrechnung von Heizkosten für den Bauverein und die Investition in Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Objekte des Bauvereins, um diese mit CO2-freier Energie zu versorgen.

### 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	2021		2020		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	12.044	97,7	11.547	97,5	497
Andere aktivierte Eigenleistungen	61	0,5	75	0,6	-14
<b>Gesamtleistung</b>	<b>12.105</b>	<b>98,2</b>	<b>11.622</b>	<b>98,1</b>	<b>483</b>
Andere betriebliche Erträge	217	1,8	231	1,9	-14
<b>Betriebsleistung</b>	<b>12.322</b>	<b>100,0</b>	<b>11.853</b>	<b>100,0</b>	<b>469</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	5.339	43,3	5.206	42,2	133
Personalaufwand	2.039	16,5	1.885	15,3	154
Abschreibungen	1.760	14,3	1.722	14,0	38
Andere betriebliche Aufwendungen	653	5,3	610	5,0	43
Zinsaufwand	980	8,0	1.041	8,4	-61
Gewinnunabhängige Steuern	346	2,8	277	2,2	69
<b>Aufwendungen für Betriebsleistungen</b>	<b>11.117</b>	<b>90,2</b>	<b>10.741</b>	<b>87,1</b>	<b>376</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.205</b>	<b>9,8</b>	<b>1.112</b>	<b>12,9</b>	<b>93</b>
<b>Beteiligungs- und Finanzergebnis</b>	<b>-79</b>		<b>-86</b>		<b>7</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>8</b>		<b>62</b>		<b>-54</b>
<b>Gesamtergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>1.134</b>		<b>1.088</b>		<b>46</b>
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.134</b>		<b>1.088</b>		<b>46</b>

### 3.2 Vermögenslage

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

Vermögensstruktur	2021		2020		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	17	0,0	22	0,0	-5
Sachanlagen	92.979	93,1	90.861	93,7	2.118
Finanzanlagen	530	0,5	530	0,5	0
	93.526	93,6	91.413	94,2	2.113
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>					
Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	3.217	3,2	2.983	3,2	234
Flüssige Mittel	2.874	2,9	2.269	2,3	605
Übrige Aktiva	251	0,3	338	0,3	-87
	6.342	6,4	5.590	5,8	752
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>99.868</b>	<b>100,0</b>	<b>97.003</b>	<b>100,0</b>	<b>2.865</b>

Kapitalstruktur	2021		2020		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Eigenkapital</b>					
Langfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	6.752	6,8	6.681	6,9	71
Ergebnisrücklagen	28.787	28,8	27.477	28,4	1.310
	35.539	35,6	34.158	35,3	1.381
Kurzfristig					
gekündigte Geschäftsguthaben	158	0,2	216	0,2	-58
Bilanzgewinn	567	0,6	1.007	1,0	-440
	725	0,8	1.223	1,2	-498
	36.264	36,4	35.381	36,5	883
<b>Fremdkapital</b>					
Langfristig					
Pensionsrückstellungen	3.912	3,9	3.496	3,7	416
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.666	45,7	44.277	45,6	1.389
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.649	8,7	8.868	9,1	-219
Sonstige Verbindlichkeiten (WoBau-Prämie/ Pensionssicherungsverein)	964	1,0	797	0,8	167
	59.191	59,3	57.438	59,2	1.753
Kurzfristig					
Rückstellungen	92	0,1	191	0,2	-99
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11	0,0	26	0,0	-15
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28	0,0	28	0,0	0
Übrige Verbindlichkeiten	4.282	4,2	3.939	4,1	343
	4.413	4,3	4.184	4,3	229
<b>Gesamtkapital / Bilanzsumme</b>	<b>99.868</b>	<b>100,0</b>	<b>97.003</b>	<b>100,0</b>	<b>2.865</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.865 T€ auf einen Wert von 99.868 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen Investitionen von 3.861 T€ sowie planmäßige Abschreibungen von 1.743 T€ gegenüber.

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

Bei den unfertigen Leistungen mit 3.199 T€ 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 1.382 T€ auf 35.540 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 35,6 % im Vergleich zum Vorjahr mit 35,2 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.170 T€. Diese Veränderung ist maßgeblich mit der Neuvaluierung von 2.871 T€ im Rahmen von Neubau- und Modernisierungsfinanzierungen, dem Tilgungszuschuss von 300 T€ und planmäßigen Tilgungen von 1.401 T€ verbunden.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 4.281 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen.

### 3.3 Finanzlage

Finanzlage	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	93.526	91.413	2.113
Finanzierungsmittel	94.730	91.596	3.134
Überdeckung / Unterdeckung	1.204	183	1.021
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand	3.217	2.269	948
Sonstige Vermögenswerte	3.125	3.321	-196
	6.342	5.590	752
Verpflichtungen	5.138	5.407	-269
Stichtagsliquidität	1.204	183	1.021

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2021 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2021 zu

jeder Zeit gegeben und wird nach derzeitigem Stand auch zukünftig gegeben sein. Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt die Genossenschaft über verbindliche Kreditlinien in Höhe von ca. 500 T€ für möglichen kurzfristigen Kreditbedarf.

### 3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche Kennzahlen der Genossenschaft ergeben sich aus der nachstehenden Tabelle:

	2021	2020	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote (%)	35,6	35,2	35,3	34,0	34,0
Eigenkapitalrentabilität (%)	3,1	3,1	4,2	4,5	2,7
Gesamtkapitalrentabilität	2,1	2,2	2,7	2,9	2,3
Cash-Flow (T€)	3.271	3.076	3.439	3.569	2.651
durchschnittliche Miete (€/m <sup>2</sup> )	6,36	6,27	6,14	6,02	5,98
Instandhaltungskosten (€/m <sup>2</sup> )	23,88	24,50	23,32	18,00	21,14
Fluktuationsquote (%)	8,81	8,63	9,30	9,94	10,45
Leerstandsquote (%)	0,65	0,56	0,57	0,55	0,81

## 4 Risiko- und Chancenbericht

### Risikomanagement

Controlling und unterjährige Berichterstattung sind vorrangig Basis für das Risikomanagementsystem der BAUVEREIN GREVENBROICH eG. Entsprechend der Richtlinie zum Risikomanagement vom 26. August 2013, fortgeschrieben am 06.10.2021, 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.

## 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 Jahren keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten.

Eine besondere Herausforderung für die Wohnungswirtschaft und damit auch für die BAUVEREIN GREVENBROICH eG stellen die von der EU und der Bundesregierung gefassten Klimaziele bis zum Jahre 2045 dar. Die CO<sub>2</sub>-freie Bewirtschaftung der Wohnungsbestände verursacht, durch die notwendigen energetischen Sanierungen, heute kaum zu kalkulierende Investitionen. Auch die steigende CO<sub>2</sub>-Abgabe, die ab dem Jahr 2023 auf den Vermieter zukommt, wird die Genossenschaft zusätzlich finanziell belasten. Den Dekarbonisierungsprozess hat der Vorstand durch das Ersetzen von Gasthermen durch eine Zentralheizung mit Hilfe von Fördermitteln der Bafa an der Berliner Straße weiter fortgeführt. Ohne erhebliche staatliche Förderung und weiterer alternativer energietechnologischen Entwicklungen bleibt dieser Prozess eine besondere Herausforderung, sowohl für die Vermieter als auch für die Mieter.

Die Preise für den Neubau sind seit Ende 2021 erheblich gestiegen. Außerdem setzt die Nachfrage nach Baumaterialien die Genossenschaft zusätzlich unter Druck. Es ist von steigenden Materialpreisen und Lieferengpässen auszugehen. Die höheren Neubau- und Modernisierungskosten können nicht durch höhere Mieteinnahmen kompensiert werden.

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 Portfo-

lios 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 aufgrund steigender Energie- und Lebensmittelpreise 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 Fördermaßnahmen 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. Aufgrund der seit Anfang 2022 steigenden Zinsen wurden Darlehen, deren Zinsbindungen bis einschließlich 2027 festgeschrieben sind, zu attraktiven Konditionen vorzeitig langfristig gesichert.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft

aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen 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.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen. Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach wegfielen, erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Coronawelle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde.

## 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 seniorengerechten 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 Altbaubestand sind Bestandteil der Strategie des Portfolio-Manage-

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 historischen Höchststand.

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.

ments. 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.

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 Bedarfsanalyse 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.

Die Genossenschaft geht die Herausforderungen der gesetzten Klimaziele 2045 aktiv an. 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, werden im Jahr 2022 umgesetzt und in späteren Jahren aktualisiert und fortgeführt. So wird im Rahmen eines Neubauprogramms im

Jahr 2022 und in den Folgejahren 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 andersorts – 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.

Die Einführung des neuen webbasierten ERP-Programms wurde erfolgreich zum 1. Januar 2021 vollzogen.

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 2022 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen ein Ergebnis von ca. 725 T€ erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2022 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:



**11,7 Mio. €**

Umsatzerlöse aus Mieten



**2,5 Mio. €**

Instandhaltungsaufwendungen



**1,8 Mio. €**

Abschreibungen



**1,8 Mio. €**

Personalaufwand



**1,0 Mio. €**

Zinsaufwendungen

## 6 Mitarbeiter

Zum Ende des Berichtsjahres beschäftigte die BAU-VEREIN GREVENBROICH eG:

**24 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2020:22),**  
davon 5 Teilzeitkräfte (2020:6)  
und 1 geringfügig Beschäftigte (2020:2).

Eine Mitarbeiterin befindet sich seit dem 01.08.2020 und zwei Mitarbeiter/Innen seit dem 01.08.2021 in der Ausbildung zum Immobilienkaufmann bzw. zur Immobilienkauffrau.

Zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Unternehmens verfügt der Bauverein seinen Aufgaben entsprechend über ausgebildetes engagiertes Fachpersonal. Den sich ständig verändernden Herausforderungen begegnet der Bauverein mit gezielten

Schulungsmaßnahmen und passt kontinuierlich die technische Ausstattung den sich wandelnden Bedürfnissen an. Die fortschreitende Digitalisierung erfordert erhebliche Änderungen der Geschäftsprozesse, alle Mitarbeiter/Innen werden frühzeitig in die Entwicklung und Gestaltung aktiv eingebunden.

Die Corona-Pandemie stellte auch im Jahr 2021 die Mitarbeiter/Innen und den Vorstand vor besondere Herausforderungen. Allen Mitarbeiter/Innen wurden Laptops und zusätzliche Bildschirme zur Verfügung gestellt, so dass das mobile Arbeiten nahezu problemlos bewältigt werden konnte.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für außerordentlichen Einsatz und ihren Beitrag zur positiven Entwicklung des Unternehmens.



# Jahresabschluss

zum Geschäftsjahr 2021



Bilanz zum 31.12.2021	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		17.250,00	22.062,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	89.185.328,34		84.864.368,96
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.187.684,05		3.264.799,05
Grundstücke ohne Bauten	42.596,93		42.596,93
Technische Anlagen und Maschinen	42.921,00		58.819,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	80.485,00		98.643,00
Anlagen im Bau	0,00		2.443.132,38
Bauvorbereitungskosten	439.966,12	92.978.981,44	88.381,59
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		530.000,00	530.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		93.526.231,44	91.412.802,91
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	3.198.612,16		2.971.051,87
Andere Vorräte	18.319,06	3.216.931,22	12.646,22
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	52.566,58		50.844,79
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	135.607,96		94.291,70
Sonstige Vermögensgegenstände	62.630,34	250.804,88	193.029,04
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.873.745,45	2.268.674,19
<b>Bilanzsumme</b>		<b>99.867.712,99</b>	<b>97.003.340,72</b>

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres aus- geschiedenen Mitglieder	118.000,00		204.049,15
der verbleibenden Mitglieder	6.752.167,80		6.680.691,46
aus gekündigten Geschäftsanteilen	40.000,00	6.910.167,80	12.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 34.832,20 € (Vorjahr 18.308,54 €)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	3.715.338,15		3.601.927,65
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr ein- gestellt: 113.410,50 € (Vorjahr 108.900,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	7.595.826,03		6.399.692,22
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr ein- gestellt: 453.489,50 € (Vorjahr 435.000,00 €), davon aus Bilanzgewinn Vorjahr: 280.360,14 € davon aus dem unverteiltern Bilanzgewinn Vorjahr: 462.284,17 €			
Andere Ergebnisrücklagen	17.476.474,08	28.787.638,26	17.476.474,08
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	1.134.105,00		1.088.330,58
unverteilter Bilanzgewinn	0,00		462.284,17
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	-566.900,00	567.205,00	-543.900,00
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>		36.265.011,06	35.381.549,31
<b>B. Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.911.814,00		3.496.221,00
Sonstige Rückstellungen	92.220,11	4.004.034,11	191.693,93
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.677.384,47		44.303.016,79
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.676.182,72		8.895.768,87
Erhaltene Anzahlungen	3.177.191,57		3.141.688,18
Verbindlichkeiten aus Vermietung	207.724,76		166.198,59
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	859.333,63		761.304,52
Sonstige Verbindlichkeiten	136.608,07	58.734.425,22	63.272,37
davon aus Steuern: 47.186,06 € (Vorjahr 31.533,43 €)			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		864.242,60	602.627,16
<b>Bilanzsumme</b>		<b>99.867.712,99</b>	<b>97.003.340,72</b>

<b>Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01. – 31.12.2021</b>	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>Vorjahr</b>
	€		€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.523.983,18		11.172.840,97
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	292.764,68	11.816.747,86	292.465,34
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr Bestandserhöhung)		227.560,29	81.951,61
Andere aktivierte Eigenleistungen		61.508,39	75.475,11
Sonstige betriebliche Erträge		245.347,64	319.724,82
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.339.677,82	5.206.538,71
<b>Rohergebnis</b>		<b>7.011.486,36</b>	<b>6.735.919,14</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.295.537,86		1.314.161,72
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	744.876,70	2.040.414,56	570.869,13
davon für Altersversorgung: 477.061,12 € (Vorjahr 320.814,29 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.759.628,01	1.722.337,66
Sonstige betriebliche Aufwendungen		672.380,65	637.259,93
Erträge aus Beteiligungen	0,00		0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	632,84	632,84	1.373,84
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.060.369,86	1.128.111,56
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 80.413,00 € (Vorjahr 87.393,00 €)			
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-26,64	0,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.479.352,76</b>	<b>1.364.552,98</b>
Sonstige Steuern		345.247,76	276.222,40
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.134.105,00</b>	<b>1.088.330,58</b>
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		566.900,00	543.900,00
unverteilter Bilanzgewinn		0,00	462.284,17
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>567.205,00</b>	<b>1.006.714,75</b>



8,5 Mio. €  
**MIETEINNAHMEN**



3,1 Mio. €  
**ERLÖSE AUS UMLAGEN**



3,0 Mio. €  
**BETRIEBSKOSTEN**



2,2 Mio. €  
**INSTANDHALTUNG**



141 T€  
**ANDERE AUFWENDUNGEN**



1,1 Mio. €  
**JAHRESÜBERSCHUSS**

## Anhang zum Jahresabschluss 2021

### 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 Wohnungsunter-

nehmen (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 erheb-

lichem 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 € 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           | €                 |
| <u>Stammkapital</u>          | <u>530.000,00</u> |

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.

### **Rückstellungen**

Rückstellungen wurden zum 31.12.2021 gemäß § 249 Abs. 1 HGB für Pensionen und andere ungewisse Verbindlichkeiten gebildet.

Pensionsrückstellungen sind nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes von 1,87 % p. a. (Vorjahr: 2,3 % 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., der Gehaltstrend ab 01.01.2023 mit 2,1 % und ab 01.01.2024 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 31.12.2021 367 T€.

Eine Rückstellung für die Nachrüstpflicht der Dämmung der obersten Geschossdecken von Wohngebäuden gemäß der EnEV 2009 wurde nicht 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 31.12.2021 736.594,66 €. 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.

Für einen Tilgungszuschuss wurde ein Rechnungsabgrenzungsposten erfasst. Er wird über den Zeitraum der Miet- und Belegungsbindung ertragswirksam über die Umsatzerlöse aufgelöst.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz zum 31.12.2021

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2021

#### Anschaffungs- und Herstellungskosten

	01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	31.12.2021 €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	403.819,28	12.148,00	0,00	0,00	415.967,28
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	119.446.586,08	3.472.885,68	0,00	2.443.132,38	125.362.604,14
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	42.596,93	0,00	0,00	0,00	42.596,93
4. Technische Anlagen und Maschinen	96.214,45	0,00	0,00	0,00	96.214,45
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	750.462,71	36.457,33	2.911,99	0,00	784.008,05
6. Anlagen im Bau	2.443.132,38	0,00	0,00	-2.443.132,38	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	88.381,59	351.584,53	0,00	0,00	439.966,12
<b>Summe II.</b>	<b>127.698.062,04</b>	<b>3.860.927,54</b>	<b>2.911,99</b>	<b>0,00</b>	<b>131.556.077,59</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	530.000,00	0,00	0,00	0,00	530.000,00
<b>Summe III.</b>	<b>530.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>530.000,00</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>128.631.881,32</b>	<b>3.873.075,54</b>	<b>2.911,99</b>	<b>0,00</b>	<b>132.502.044,87</b>

## Abschreibungen

## Buchwerte

01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	31.12.2021 €	31.12.2021 €	31.12.2020 €
381.757,28	16.960,00	0,00	0,00	398.717,28	17.250,00	22.062,00
34.582.217,12	1.595.058,68	0,00	0,00	36.177.275,80	89.185.328,34	84.864.368,96
1.565.888,85	77.115,00	0,00	0,00	1.643.003,85	3.187.684,05	3.264.799,05
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.596,93	42.596,93
37.395,45	15.898,00	0,00	0,00	53.293,45	42.921,00	58.819,00
651.819,71	54.596,33	2.892,99	0,00	703.523,05	80.485,00	98.643,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.443.132,38
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	439.966,12	88.381,59
<b>36.837.321,13</b>	<b>1.742.668,01</b>	<b>2.892,99</b>	<b>0,00</b>	<b>38.577.096,15</b>	<b>92.978.981,44</b>	<b>90.860.740,91</b>
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	530.000,00	530.000,00
<b>37.219.078,41</b>	<b>1.759.628,01</b>	<b>2.892,99</b>	<b>0,00</b>	<b>38.975.813,43</b>	<b>93.526.231,44</b>	<b>91.412.802,91</b>

Die Position **Unfertige Leistungen** beinhaltet mit 3.198.612,16 € (2020: 2.971.051,87 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

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

	insgesamt		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	2021 €	2020 €	2021 €	2020 €
Forderungen aus Vermietung	52.566,58	50.844,79	0,00	0,00

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

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

	2021 €	2020 €
Kosten des Jahresabschlusses	32.307,00	25.000,00
Urlaubsrückstellungen	26.002,11	32.190,99
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	0,00	84.560,00

Für Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in Höhe von 3.911.814,00 Euro gebildet.

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

## Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31.12.2021

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31.12.2021 sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar: (Vorjahreszahlen in Klammern)

<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>insgesamt €</b>	<b>unter 1 Jahr €</b>	<b>über 1 Jahr €</b>	<b>davon 1 - 5 Jahre €</b>	<b>davon über 5 Jahre €</b>	<b>GPR * gesichert €</b>
gegenüber Kreditinstituten	45.677.384,47 (44.303.016,79)	1.385.725,69 (1.676.042,97)	44.291.658,78 (42.626.973,82)	5.576.942,79 (9.980.115,34)	38.714.715,99 (32.646.858,48)	45.662.650,58
gegenüber anderen Kreditgebern	8.676.182,72 (8.895.768,87)	255.208,51 (247.194,62)	8.420.974,21 (8.648.574,25)	994.932,09 (1.377.425,63)	7.426.042,12 (7.271.148,62)	8.676.182,72
erhaltene Anzahlungen	3.177.191,57 (3.141.688,18)	3.177.191,57 (3.141.688,18)				
aus Vermietung	207.724,76 (166.198,59)	207.724,76 (166.198,59)				
aus Lieferungen und Leistungen gegenüber verbundenen Unternehmen	859.333,63 (761.304,52)	691.492,09 (595.971,45)	167.841,54 (165.333,07)	167.841,54 (165.333,07)		
sonstige Verbindlichkeiten	136.608,07 (63.272,37)	131.819,37 (58.483,67)	4.788,70 (4.788,70)	4.788,70 (4.788,70)		
	<b>58.734.425,22 (57.331.249,32)</b>	<b>5.849.161,99 (5.885.579,48)</b>	<b>52.885.263,23 (51.445.669,84)</b>	<b>6.744.505,12 (11.527.662,74)</b>	<b>46.140.758,11 (39.918.007,10)</b>	<b>54.338.833,30</b>

\* GPR = Grundpfandrechte

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

	€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.097,64
Abschreibungen aus Mietforderungen	39.434,04
Wertberichtigung aus Forderungen Vermietung	6.243,91

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

## D. Sonstige Angaben

### 1. Bürgschaft

Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG hat am 12. Mai 2015 eine selbstschuldnerische Bürgschaft von 50.000 € für die REWO Wohnungsverwaltung abgegeben.

### 2. Vorstand und Aufsichtsrat

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

Die Genossenschaft besitzt alle Geschäftsanteile der REWO Wohnungsverwaltung GmbH, Ostwall 27, 41515 Grevenbroich. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 530.000,00 €. Das Wirtschaftsjahr 2021 der Gesellschaft weist einen Jahresfehlbetrag von 12.551,53 € (2020 Jahresfehlbetrag: 48.684,29 €) aus.

### 4. Nachtragsbericht

Pandemie, Krieg und Klimawandel stellen uns vor große Herausforderungen. Es kommt zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Steigende Energie- und Lebensmittelpreise belasten unsere

Mieter zunehmend, sodass wir mit einem Anstieg der Mietausfälle rechnen müssen. Außerdem sind die Auswirkungen der aktuellen politischen Lage auf unseren Baustellen deutlich zu spüren. Es besteht die Möglichkeit, dass nicht genügend Baumaterial vorhanden sein könnte. Steigende Materialpreise aufgrund von Lieferengpässen und Produktionsstopps sind zu erwarten.

### 5. Teil der Kautionsverpflichtungen

Für einen Teil der Kautionsverpflichtungen von Mietern wurden zur Erfüllung Bürgschaften akzeptiert. Per 31.12.2021 liegen zu diesem Zweck Bürgschaften in einer Gesamthöhe von 156.141,75 € vor.

### 6. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit-Beschäftigte	Teilzeit-Beschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter/Innen	7,50	4,75
technische Mitarbeiter/Innen	4,00	0,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2,00	1,00
	<b>13,50</b>	<b>5,75</b>

Durchschnittlich war 1,00 geringfügig Beschäftigter im Sinne des Steuer- und Sozialrechts für das Unternehmen tätig.

### 7. Mitgliederbewegung:

<b>Stand Anfang 2021</b>	<b>2.091 Mitglieder</b>
Zugänge 2021	155 Mitglieder
Abgänge 2021	134 Mitglieder
<b>Stand Ende 2021</b>	<b>2.112 Mitglieder</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 71.476,34 € 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 bis 31.12.2021
Petra Heller	Bilanzbuchhalterin seit 01.07.2021
Sven Möller	Dipl.-Ing. Architekt

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

Dorothea Zimmermann	Rentnerin
Manfred Franck	Rentner
Norbert Gand	Rechtsanwalt
Udo Gauls	Kaufmann
Ursula Kwasny	Bürgermeisterin a. D.
Clemens Schelhaas	Beamter i. R.
Ulrike Wagner	Sachbearbeiterin

### 11. Forderungen

Forderungen gegenüber dem Vorstand bestehen nicht. Forderungen gegenüber Mitgliedern des Aufsichtsrats bestehen nicht.

### 12. Finanzielle Verpflichtungen am 31. Dezember 2021

Am 31. Dezember 2021 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Neubauverpflichtungen von insgesamt 359 T€.

## Vorschlag zur Gewinnverwendung

	€
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.134.105,00</b>
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	113.410,50
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	453.489,50
Bilanzgewinn	567.205,00
4 % Dividende auf Geschäftsguthaben von 6.680.691,46 € (gemäß Dividendenberechnung)	267.227,66
Weitere Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	299.977,34

Grevenbroich, den 16. Juni 2022

**Der Vorstand**



Petra Heller



Dipl.-Ing. Architekt Sven Möller

## **Impressum**

**Herausgeber:** BAUVEREIN GREVENBROICH eG

**Vorstand:** Petra Heller, Sven Möller

**Redaktion:** Petra Heller, Sven Möller

**Gestaltung:** vlow studio GmbH

**Fotografie:** BAUVEREIN GREVENBROICH eG, Wolf Busch

**Druck und Verarbeitung:** SIXWASNINE

BAUVEREIN GREVENBROICH eG

Ostwall 27 · 41515 Grevenbroich

Telefon: 02181.6509-0

Telefax: 02181.6509-33

E-Mail: [info@bauverein-gv.de](mailto:info@bauverein-gv.de)