

Geschäftsbericht 2020



BAUVEREIN GREVENBROICH eG
Wohnungsunternehmen seit 1925



Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG in Zahlen

Bestand		2020	2019	2018	2017	2016	2015
Objekte	Anzahl	276	275	275	275	275	279
Wohnungen	Anzahl	1.657	1.645	1.642	1.608	1.608	1.614
Gewerbliche Objekte	Anzahl	10	10	10	10	10	10
Garagen/Stellplätze	Anzahl	1.119	1.093	1.081	973	957	949
Bewirtschaftete Fläche	m ²	106.528	105.654	105.284	103.039	103.039	103.294
- Wohnfläche	m ²	104.666	103.792	103.436	101.191	101.191	101.468
- Gewerbefläche	m ²	1.862	1.862	1.848	1.848	1.848	1.826

Mitglieder

Mitglieder	Anzahl	2.091	2.054	2.022	2.010	2.017	2.085
Anteile	Anzahl	6.699	6.618	6.261	6.172	5.987	5.728
Geschäftsguthaben	TEuro	6.897	6.720	6.504	6.266	6.022	5.691

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Umsatzerlöse	TEuro	11.465	11.196	11.038	10.753	10.601	10.247
Sollmieten	TEuro	8.325	8.107	7.917	7.658	7.498	7.377
Instandhaltungskosten	TEuro	2.611	2.464	1.894	2.178	2.479	2.205
Ergebnis vor Steuern	TEuro	1.365	1.692	1.749	1.128	834	875
Jahresergebnis	TEuro	1.088	1.423	1.482	859	580	635
Bilanzsumme	TEuro	97.003	95.144	94.180	91.069	89.207	89.112
Sachanlagevermögen	TEuro	90.861	87.784	86.198	82.870	81.768	80.851
Investitionen Sachanlagevermögen	TEuro	4.783	3.331	4.914	2.714	2.584	2.137
Eigenkapital langfristig	TEuro	34.158	33.538	31.970	30.913	30.235	29.486

Finanzielle Leistungsindikatoren

Eigenkapitalquote	%	35,2	35,3	34,0	34,0	33,9	33,1
Cash-Flow	TEuro	3.076	3.439	3.569	2.651	2.368	2.378
durchschnittliche Miete	Euro/m ²	6,27	6,14	6,02	5,98	5,86	5,75
Instandhaltungskosten	Euro/m ²	24,50	23,32	18,00	21,14	24,06	21,35
Leerstandsquote*	%	0,56	0,57	0,55	0,81	0,56	0,87

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.....	12
3.1. Ertragslage.....	12
3.2. Vermögenslage.....	13
3.3. Finanzlage	14
3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren.....	15
4. Risiko- und Chancenbericht.....	15
4.1. Risikomanagement	15
4.2. Risiken der künftigen Entwicklung	16
4.3. Chancen der künftigen Entwicklung.....	18
5. Prognosebericht.....	19
6. Mitarbeiter	20
Bilanz zum 31.12.2020	21
Gewinn- und Verlustrechnung	23
Anhang zum Jahresabschluss 2020	24
A. Allgemeine Angaben.....	24
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	24
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	28
I. Bilanz zum 31.12.2020	28
II. Gewinn- und Verlustrechnung	32
D. Sonstige Angaben	33
Vorschlag zur Gewinnverwendung	36
Bericht des Aufsichtsrats	37

Lagebericht des Vorstands

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1 Grundlagen des Unternehmens

Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG mit Sitz in Grevenbroich verfügte zum Stichtag 31.12.2020 über einen Bestand von 276 Objekten mit 1.657 eigenen Wohnungen, 10 Gewerbeflächen und 1.119 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 2020 wurde ein Objekt mit 12 Wohnungen erworben. Die Vollmodernisierung eines bestehenden Gebäudes mit 15 öffentlich geförderten Wohnungen wurde im Juni 2020 fertiggestellt. 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, welche im abgelaufenen Geschäftsjahr pandemiebedingt leider ausfallen mussten.

1.2 Die Situation auf dem Wohnungsmarkt

Immobilienmarkt Deutschland¹

- Mit dem Beginn der zwanziger Jahre dieses 21. Jahrhunderts stehen wir nicht nur angesichts der Coronakrise vor nie dagewesenen Herausforderungen: Es gilt auch, den Klimawandel zu meistern, die Gesellschaft in allen Lebensbereichen fit für das digitale Zeitalter zu machen und dabei die soziale Gerechtigkeit zu wahren.
- Die Wohnungswirtschaft steht für Transformation, Gerechtigkeit und Klimaschutz und praktiziert soziale Verantwortung sowie soziales Engagement tagtäglich. Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, sowie generationengerechte Wohnungspolitik zu gestalten, sind wichtige Treiber sozialer Gerechtigkeit und wirtschaftlicher Prosperität in den kommenden Dekaden.
- Unter den aktuellen Rahmenbedingungen befinden sich Mieter und Vermieter in Deutschland in einer Klimafalle, aus der sie nur durch massive staatliche Zuschüsse befreit werden können. Die politisch gewollten und ambitionierten Klimaschutzziele können nur durch massive staatliche Zuschüsse sozialverträglich dargestellt werden. Pro Jahr müsste der Staat eine Rekordsumme von ca. 10 Milliarden Euro für die energetische Sanierung von vermieteten Wohngebäuden beisteuern, damit die Klimaziele ohne soziale Verwerfungen erreicht werden können.
- Angesichts dessen, sind wir auf alternative Pfade angewiesen, etwa die dezentrale Erzeugung von Energie, auch durch die Immobilienwirtschaft selbst. In den kommenden Jahren wird es insbesondere darum gehen, den digitalen Fortschritt und die technischen Innovationen so intelligent zu nutzen, dass die politisch und gesellschaftlich gewollte Klimawende zu schaffen ist.
- Mit einem Wertschöpfungsbeitrag von 586 Milliarden Euro im Jahr 2019 steuerte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft erheblich zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Der Wertschöpfungsanteil von rund 11 % übertrifft beispielsweise den Einzelhandel oder die Automobilindustrie und sie gehört damit zu den großen Branchen des Landes. Im Vergleich zum Vorjahr konnte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft ihre Leistung um 1,3 % steigern.

¹Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021: Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW

- Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stieg 2019 um 4 % an. Damit legten die Bauinvestitionen deutlich stärker zu als im Vorjahr. Mit einem Volumen von 227 Milliarden Euro repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.
- Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen in Deutschland stieg 2019 deutlich stärker als im Vorjahr auf insgesamt 293.000 an. Vor allem wurden mehr Mietwohnungen gebaut. Hier betrug das Plus 11 %. Die Zahl neuer Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern stagnierte in etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt standen 146.000 der 2019 neugebauten Wohnungen der Vermietung zur Verfügung. Dies ist ziemlich genau die Hälfte des Neubaus.
- Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut. Nur 92 % der aus Sicht des GdW benötigten 320.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2019 auch errichtet. Beim freifinanzierten Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger und zwar bei lediglich 87 %, bei geförderten Mietwohnungen gar nur bei 32 % des Bedarfs. Hier sank die Zahl der fertig gestellten Wohnungen 2019 im Vergleich zum Vorjahr sogar leicht.
- In den vergangenen 9 Jahren ist die Bevölkerungszahl in Deutschland kontinuierlich gestiegen. Allein 2019 kamen im Saldo 147.000 Personen dazu. Rund 83,2 Millionen Menschen leben derzeit in der Bundesrepublik, etwa 2,9 Millionen Menschen mehr als im Jahre 2010. Infolge der COVID-19-Pandemie scheint der Wachstumsprozess vorerst gestoppt. Im 1. Halbjahr 2020 nahm die Bevölkerung sogar leicht ab.
- Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuziehender in den Ballungszentren werden immer knapper. Wohnungssuchende werden in das Umland verdrängt oder orientieren sich wieder stärker am Wunschbild des Eigenheims mit Garten am Stadtrand oder im Umland. Insbesondere für Familien mit Kindern nimmt der Stellenwert des Wohnens jenseits der großen Metropolen offenbar wieder deutlich zu. Dennoch verzeichnen die Großstädte und deren Umland, gestützt auf die Außenzuwanderung, weiterhin spürbare Einwohnerzuwächse.
- Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen 9 Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 320.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belegung noch nicht erreicht.

1.3 Perspektiven für die BAUVEREIN GREVENBROICH eG

Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG verfügt mit ihren seit 2007 335 barrierefrei/-arm erstellten Wohnungen über einen beachtlichen Anteil von ca. 20 % an modernen seniorenrechten 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 2020

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 Angebots-situation 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 0,56 %. 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 ihren Planungen, geht die Genossenschaft davon aus, dass die Vermietbarkeit langfristig gesichert ist.

Bestandsentwicklung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2020 zeigt nachfolgende Tabelle:

	Häuser	Wohnungen/ Gemein- schaftsraum	gewerblich genutzte Einheiten	Garagen Einstell- plätze
Bestand am 31.12.2019	275	1.645	10	1.093
Zugang 2020	1	12	0	26
Abgang 2020	0	0	0	0
Bestand am 31.12.2020	276	1.657	10	1.119

	Wohn-/Nutz- fläche gesamt qm	Fläche Wohnungen/ Gemeinschaftsraum qm	Nutzfläche Gewerbe qm
Bestand am 31.12.2019	105.654	103.792	1.862
Zugang 2020	874	874	0
Abgang 2020	0	0	0
Bestand am 31.12.2020	106.528	104.666	1.862

Alle Wohnungen und Gewerbeobjekte befinden sich im Stadtgebiet von Grevenbroich. Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2020 492 öffentlich geförderte Wohnungen.

Neubautätigkeit

Ersatzneubau Richard-Wagner-Str. 21, Grevenbroich Elsen

Der im April 2020 begonnen Ersatzneubau an der Richard-Wagner-Straße 21 mit 23 Wohnungen (15 öffentlich gefördert, 8 frei finanziert) und einer Wohnfläche von ca.1.500 qm schreitet gut voran. Entsprechend der Ankündigung ist davon auszugehen, dass die Wohnungen wie geplant ab 01.10.2021 vermietet werden können. Durch Baukostensteigerungen und zum geringen Teil auch bauherrenseitige Zusatzwünsche wird eine Investitionssumme von ca. 5,7 Mio. Euro erwartet.

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 endgültige Abrechnung für den Neubau Kolpingstraße 98 a erfolgte nach Fertigstellung der Sanierungsmaßnahme Kolpingstraße 100. Die Kosten im Jahr 2020 betragen noch 135.011,90 Euro. Die Baukosten betragen insgesamt 3.027.060,58 Euro.

Bestandserhaltung/Modernisierung

Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung bildet die nachhaltige und zukunftsgerechte Entwicklung des Wohnungsbestands und der Wohnquartiere weiterhin den Schwerpunkt der Aktivitäten des Bauvereins. Zur Sicherung der Vermietbarkeit des Bestands wurden im Geschäftsjahr 2020 insgesamt ausgegeben für:

	Euro
a) Aktivierte Modernisierung	1.295.366,36
Aktivierte Eigenleistungen	75.475,11
	<hr/>
	1.370.841,47
b) Aufwandsbezogene Instandhaltung	
Für den Wohnungsbestand sind 2020 Fremdkosten inkl. eigenem Materialaufwand abzüglich Versicherungserstattungen und eigene Lohnkosten/sächliche Verwaltungskosten gemäß BAB (Betriebsabrechnungsbogen) von entstanden.	2.080.238,35
	530.536,33
	<hr/>
	2.610.774,68
 Gesamtinvestitionen Modernisierung und Instandhaltung im Bestand	 <u>3.981.616,15</u>

Der Gesamtaufwand 2020 für die aufwandsbezogene Instandhaltung belief sich auf 24,50 Euro (2019: 23,32 Euro) je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche. Unter Einbeziehung der aktivierten Modernisierungskosten für 11 Wohnungen und 1 Großmaßnahme erhöht sich dieser Wert auf 37,38 Euro (2019: 39,36 Euro).

Zur Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit werden im gesamten Wohnungsbestand sanierungsbedürftige Wohnungen vor einer Neuvermietung saniert bzw. vollmodernisiert. Im Jahre 2020 wurden insgesamt 14 Wohnungen vollmodernisiert und 37 Wohnungen teilmodernisiert. Die Modernisierungsinvestitionen für die vorgenannten Wohnungen erforderten insgesamt Aufwendungen in Höhe von 589.219 Euro.

Sanierung/Modernisierung Kolpingstr. 100, Grevenbroich Südstadt

Die in 2018 begonnene umfangreiche Sanierung des Gebäudes Kolpingstraße 100 mit 15 Wohnungen wurde im Jahr 2020 abgeschlossen. Insgesamt stehen seit Fertigstellung im Mai 2020 1.160,67 qm preisgünstiger moderner Wohnraum in diesem Objekt zur Verfügung. Der ursprüngliche Planansatz von 1.950.000,00 Euro konnte nicht eingehalten werden, da im Verlauf der Sanierung sich neue Erkenntnisse über die schlechte Bausubstanz ergaben. Die abgerechneten Investitionskosten für das Gebäude belaufen sich auf insgesamt 2.432.740,62 Euro.

Mietentwicklung

Bei der Neuvermietung von modernisierten Wohnungen werden die Mieten in erforderlichem Maße angepasst. Auch die Erhöhung der Mieten für neuen öffentlich geförderten Wohnraum trägt zur Erhöhung der Durchschnittsmieten bei.

Die gesamten Ertragsausfälle verminderten sich von 108.765 Euro im Jahr 2020 um 1.274 Euro auf 107.491 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 8,63 % (Vorjahr: 9,30 %) des Wohnungsbestands. Die Leerstandsquote betrug zum 31.12.2020 insgesamt lediglich rund 0,54 % (Vorjahr: 1,28 %).

Durchschnittsmieten je Wohnung und Monat:

	2020 Euro/Monat	2019 Euro/Monat	2018 Euro/Monat
Nettokaltmiete	396,05	387,41	379,22
kalte Betriebskosten	107,37	109,85	109,08
Bruttokaltmiete	503,42	497,26	488,30

Die je m² Wohnfläche zu bezahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 6,27 Euro/m² (Vorjahr: 6,14 Euro/m²), die Bruttokaltmiete bei 7,97 Euro/m² (Vorjahr: 7,88 Euro/m²).

Durchschnittsmieten je m² Wohnfläche und Monat:

	2020 Euro/qm/Monat	2019 Euro/qm/Monat	2018 Euro/qm/Monat
Nettokaltmiete	6,27	6,14	6,02
kalte Betriebskosten	1,70	1,74	1,73
Bruttokaltmiete	7,97	7,88	7,75

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 31.12.2020 verwaltete die REWO:

687 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 2020 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 48.684,29 Euro.

Aufgrund der sich wandelnden Rahmenbedingung steigt der Personaleinsatz im Bereich der WEG- und Hausverwaltung deutlich. Im Verhältnis zum Aufwand wird es immer schwieriger kostendeckende Vergütungen am Markt durchzusetzen. Die Gesellschaft arbeitet zurzeit gemeinsam mit der Muttergesellschaft neue Geschäftsfelder aus und prüft, ob bisher fremdvergebene und neue Dienstleistungen in der REWO abgewickelt werden können. Ziel ist es, Deckungsbeiträge aus der Wertschöpfungskette im Unternehmensverbund zu generieren.

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	2020		2019		Veränderung TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	11.547	97,5	11.169	97,0	378
Andere aktivierte Eigenleistungen	75	0,6	71	0,6	4
Gesamtleistung	11.622	98,1	11.240	97,6	382
Andere betriebliche Erträge	231	1,9	277	2,4	-46
Betriebsleistung	11.853	100,0	11.517	100,0	336
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	5.206	43,9	5.005	43,5	201
Personalaufwand	1.885	15,9	1.855	16,1	30
Abschreibungen	1.722	14,5	1.649	14,3	73
Andere betriebliche Aufwendungen	610	5,1	550	4,8	60
Zinsaufwand	1.041	8,8	1.116	9,7	-75
Gewinnunabhängige Steuern	277	2,3	269	2,3	8
Aufwendungen für Betriebsleistungen	10.741	90,5	10.444	90,7	297
Betriebsergebnis	1.112	9,5	1.073	9,3	39
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-86		409		-495
Neutrales Ergebnis	62		-59		121
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	1.088		1.423		-335
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0		0		0
Jahresüberschuss	1.088		1.423		-335

3.2 Vermögenslage

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

Vermögensstruktur	2020		2019		Veränderung TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Langfristige Vermögenswerte					
Immaterielle Vermögensgegenstände	22	0,0	28	0,0	-6
Sachanlagen	90.861	93,7	87.784	92,3	3.077
Finanzanlagen	530	0,5	530	0,6	0
	91.413	94,2	88.342	92,9	3.071
Kurzfristige Vermögenswerte					
Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	2.983	3,2	2.903	3,1	80
Flüssige Mittel	2.269	2,3	3.541	3,6	-1.272
Übrige Aktiva	338	0,3	358	0,4	-20
	5.590	5,8	6.802	7,1	-1.212
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	97.003	100,0	95.144	100,0	1.859

Kapitalstruktur	2020		2019		Veränderung TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Eigenkapital					
Langfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	6.681	6,9	6.604	6,9	77
Ergebnisrücklagen	27.477	28,3	26.934	28,4	543
	34.158	35,2	33.538	35,3	620
Kurzfristig					
gekündigte Geschäftsguthaben	216	0,2	116	0,1	100
Bilanzgewinn	1.007	1,0	712	0,7	295
	1.223	1,2	828	0,8	395
	35.381	36,4	34.366	36,1	1.015
Fremdkapital					
Langfristig					
Pensionsrückstellungen	3.496	3,7	3.225	3,5	271
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.277	45,6	43.645	45,9	632
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.868	9,1	9.799	10,3	-931
Sonstige Verbindlichkeiten (WoBau-Prämie/Pensionssicherungsverein)	797	0,8	113	0,1	684
	57.438	59,2	56.782	59,8	656
Kurzfristig					
Rückstellungen	191	0,2	299	0,3	-108
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26	0,0	11	0,0	15
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28	0,0	27	0,0	1
Übrige Verbindlichkeiten	3.939	4,2	3.659	3,8	280
	4.184	4,4	3.996	4,1	188
Gesamtkapital / Bilanzsumme	97.003	100,0	95.144	100,0	1.859

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.859 TEuro auf einen Wert von 97.003 TEuro erhöht. Bei den Sachanlagen standen Investitionen von 4.783 TEuro sowie planmäßige Abschreibungen von 1.706 TEuro gegenüber.

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

Bei den unfertigen Leistungen mit 2.971 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 620 TEuro auf 34.158 TEuro. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 35,2 % im Vergleich zum Vorjahr mit 35,3 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr um 299 TEuro. Diese Veränderung ist maßgeblich mit der Neuvaluierung von 2.359 TEuro im Rahmen von Neubau- und Modernisierungsfinanzierungen, den Rückzahlungen von 772 TEuro, dem Tilgungszuschuss von 608 TEuro und planmäßigen Tilgungen von 1.278 TEuro verbunden.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 3.939 TEuro um Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen.

3.3 Finanzlage

Finanzlage	31.12.2020 TEuro	31.12.2019 TEuro	Veränderung TEuro
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	91.413	88.342	3.071
Finanzierungsmittel	91.596	90.320	1.276
Überdeckung / Unterdeckung	183	1.978	-1.795
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	2.269	3.541	-1.272
Sonstige Vermögenswerte	3.321	3.261	60
	5.590	6.802	-1.212
Verpflichtungen	5.407	4.824	583
Stichtagsliquidität	183	1.978	-1.795

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2020 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2020 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. 1 Mio. Euro für möglichen kurzfristigen Kreditbedarf.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche Kennzahlen der Genossenschaft ergeben sich aus der nachstehenden Tabelle:

		2020	2019	2018	2017	2016
Eigenkapitalquote	%	35,2	35,3	34,0	34,0	33,9
Eigenkapitalrentabilität	%	3,1	4,2	4,5	2,7	2,0
Gesamtkapitalrentabilität		2,2	2,7	2,9	2,3	2,1
Cash-Flow	TEuro	3.076	3.439	3.569	2.651	2.368
durchschnittliche Miete	Euro/m ²	6,27	6,14	6,02	5,98	5,86
Instandhaltungskosten	Euro/m ²	24,50	23,32	18,00	21,14	24,06
Fluktuationsquote	%	8,63	9,30	9,94	10,45	10,14
Leerstandsquote	%	0,56	0,57	0,55	0,81	0,56

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, fortgeschrieben am 29.09.2020, 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 Jahren keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten.

Eine besondere Herausforderung für die Wohnungswirtschaft und damit auch für den Bauverein stellen die von der EU und der Bundesregierung gefassten Klimaziele bis zum Jahre 2045 dar. Die CO₂-freie Bewirtschaftung der Wohnungsbestände verursacht durch die notwendigen energetischen Sanierungen heute kaum zu kalkulierende Investitionen. Mit den Sanierungsmaßnahmen der Objekte an der Berliner Straße hat der Vorstand aktiv den Dekarbonisierungsprozess weitergeführt und für die Objekte mit einer Gasthermenbeheizung begonnen. Ohne erhebliche staatliche Förderung und weiterer alternativer energietechnologischer Entwicklungen wird dieser Prozess eine besondere Herausforderung, sowohl für die Vermieter als auch für die Mieter.

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.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie in den letzten Monaten zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die wirtschaftlichen Auswirkungen wurden durch Unterstützungsmaßnahmen der Bundesregierung teilweise abgefedert, daher ist die Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage weniger stark ausgefallen als es zu erwarten war. Die Unterschiedlichkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung schon heute zuverlässig einzuschätzen. 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 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, insbesondere bei langanhaltender Dauer der coronabedingten Einschränkungen.

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 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 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 im Jahr 2020 begonnene und zum 1. Januar 2021 durchgeführte Einführung einer neuen ERP-Software ist ein weiterer Schritt der Modernisierung der IT-Systeme. Die digitalen Möglichkeiten schaffen die Grundlage zum umfänglichen digitalen Austausch mit Mieter, Mitgliedern und Geschäftspartnern und bietet dadurch eine wesentliche Erweiterung des Angebots an digitalen Dienstleistungen für unsere Kunden, die ständig weiter optimiert werden. Es soll damit ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert werden. Dies erfolgt jedoch, ohne die Kunden zu vernachlässigen, welche noch nicht digital ausgerichtet sind.

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 und werden in 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.

Auch in 2020 wurde die IT-Infrastruktur im Hinblick auf die sinnvolle Digitalisierung von Prozessen weiter optimiert. 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 2021 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von ca. 445 TEuro erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2021 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

	Plan 2021 TEuro
Umsatzerlöse aus Mieten	11.510
Instandhaltungsaufwendungen	2.720
Personalaufwand	1.983
Abschreibungen	1.758
Zinsaufwendungen	1.099

Nach erster Einschätzung bis zur Berichterstellung wird der Bauverein nicht wesentlich von den Auswirkungen der Corona-Pandemie tangiert, sodass der Vorstand an den Prognosewerten keinen Korrekturbedarf feststellt.

6. Mitarbeiter

Zum Ende des Berichtsjahres beschäftigte die BAUVEREIN GREVENBROICH eG:

	22 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	(2019: 23),
davon	6 Teilzeitkräfte	(2019: 6)
und	2 geringfügig Beschäftigte	(2019: 2).

Ein Mitarbeiter befindet sich seit dem 01.08.2018 und eine Mitarbeiterin sei 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, unsere Mitarbeiter werden frühzeitig in die Entwicklung und Gestaltung aktiv eingebunden.

Die Corona-Pandemie stellte im Jahr 2020 die Mitarbeiter und den Vorstand vor besondere Herausforderungen. Die kurzfristige Einführung der Home-Office-Arbeit verlangte große Kraftanstrengung auf beiden Seiten.

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

Bilanz zum 31.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro		Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		22.062,00	27.664,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	84.864.368,96		83.737.875,96
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.264.799,05		3.342.494,05
Grundstücke ohne Bauten	42.596,93		42.596,93
Technische Anlagen und Maschinen	58.819,00		60.529,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	98.643,00		93.716,00
Anlagen im Bau	2.443.132,38		418.523,67
Bauvorbereitungskosten	88.381,59	90.860.740,91	88.201,59
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		530.000,00	530.000,00
Anlagevermögen insgesamt		<u>91.412.802,91</u>	<u>88.341.601,20</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.971.051,87		2.889.100,26
Andere Vorräte	12.646,22	2.983.698,09	13.746,57
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	50.844,79		78.927,34
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	94.291,70		46.924,67
Sonstige Vermögensgegenstände	193.029,04	338.165,53	232.663,05
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.268.674,19	3.541.306,59
Bilanzsumme		97.003.340,72	95.144.269,68

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro		Euro
A. Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	204.049,15		115.898,68
- der verbleibenden Mitglieder	6.680.691,46		6.603.760,83
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	12.000,00	6.896.740,61	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 18.308,54 Euro (Vorjahr 14.239,17 Euro)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.601.927,65		3.493.027,65
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 108.900,00 Euro (Vorjahr 142.400,00 Euro)			
Bauerneuerungsrücklage	6.399.692,22		5.964.692,22
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 435.000,00 Euro (Vorjahr 569.000,00 Euro) davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 0,00 Euro (Vorjahr 496.695,19 Euro)			
Andere Ergebnisrücklagen	17.476.474,08	27.478.093,95	17.476.474,08
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.088.330,58		1.423.309,52
Unverteilter Bilanzgewinn	462.284,17		0,00
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	-543.900,00	1.006.714,75	-711.400,00
Eigenkapital insgesamt:		35.381.549,31	34.365.762,98
B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.496.221,00		3.224.829,00
Sonstige Rückstellungen	191.693,93	3.687.914,93	299.852,03
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.303.016,79		43.655.141,79
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.895.768,87		9.826.487,09
Erhaltene Anzahlungen	3.141.688,18		3.077.050,51
Verbindlichkeiten aus Vermietung	166.198,59		171.614,71
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	761.304,52		445.650,01
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	63.272,37	57.331.249,32	77.881,56
davon aus Steuern: 31.533,43 Euro (Vorjahr 32.093,14 Euro)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		602.627,16	0,00
Bilanzsumme		97.003.340,72	95.144.269,68

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01. – 31.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro		Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.172.840,97		10.978.768,75
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>292.465,34</u>	11.465.306,31	217.103,27
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr Verminderung)		81.951,61	-27.297,49
Andere aktivierte Eigenleistungen		75.475,11	70.890,06
Sonstige betriebliche Erträge		319.724,82	342.572,45
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>5.206.538,71</u>	<u>5.005.099,58</u>
Rohergebnis		6.735.919,14	6.576.937,46
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.314.161,72		1.220.852,70
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>570.869,13</u>	1.885.030,85	634.114,65
davon für Altersversorgung: 320.814,29 Euro (Vorjahr 396.256,79 Euro)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.722.337,66	1.649.128,28
Sonstige betriebliche Aufwendungen		637.259,93	674.003,03
Erträge aus Beteiligungen	0,00		500.001,68
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>1.373,84</u>	1.373,84	925,20
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 87.393,00 Euro (Vorjahr 91.733,00 Euro)		1.128.111,56	1.207.548,57
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		1.364.552,98	1.692.217,11
Sonstige Steuern		<u>276.222,40</u>	<u>268.907,59</u>
Jahresüberschuss		1.088.330,58	1.423.309,52
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		543.900,00	711.400,00
Unverteilter Bilanzgewinn		462.284,17	0,00
Bilanzgewinn		1.006.714,75	711.909,52

Anhang zum Jahresabschluss 2020

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.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden zum 31.12.2020 gemäß § 249 Abs. 1 HGB für Pensionen und andere ungewisse Verbindlichkeiten gebildet.

Pensionsrückstellungen sind nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes von 2,3 % p. a. (Vorjahr: 2,71 % 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 01.11.2021 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 31.12.2020 443 TEuro.

Eine Rückstellung für die Nachrüstpflicht der Dämmung der obersten Geschossdecken von Wohngebäuden gemäß der EnEV 2009 wurde in Höhe von 60.000 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 Kauttionen. Die Kauttionen betragen zum 31.12.2020 713.553,79 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.

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 31.12.2020

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2020

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen (+/-)	31.12.2020
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	393.484,25	10.335,03	0,00	0,00	403.819,28
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	116.746.627,68	2.699.958,40	0,00	0,00	119.446.586,08
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	88.441,37	7.773,08	0,00	0,00	96.214,45
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	711.120,44	50.684,15	11.341,88	0,00	750.462,71
6. Anlagen im Bau	418.523,67	2.024.608,71	0,00	0,00	2.443.132,38
7. Bauvorbereitungskosten	173.541,65	180,00	85.340,06	0,00	88.381,59
Summe II.	123.011.539,64	4.783.204,34	96.681,94	0,00	127.698.062,04
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	530.000,00	0,00	0,00	0,00	530.000,00
Summe III.	530.000,00	0,00	0,00	0,00	530.000,00
Summe Anlagevermögen	123.935.023,89	4.793.539,37	96.681,94	0,00	128.631.881,32

Abschreibungen					Buchwerte	
01.01.2020	Geschäftsjahr	Abgänge	Um buchungen (+/-)	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
365.820,25	15.937,03	0,00	0,00	381.757,28	22.062,00	27.664,00
33.008.751,72	1.573.465,40	0,00	0,00	34.582.217,12	84.864.368,96	83.737.875,96
1.488.193,85	77.695,00	0,00	0,00	1.565.888,85	3.264.799,05	3.342.494,05
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.596,93	42.596,93
27.912,37	9.483,08	0,00	0,00	37.395,45	58.819,00	60.529,00
617.404,44	45.757,15	11.341,88	0,00	651.819,71	98.643,00	93.716,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.443.132,38	418.523,67
85.340,06	0,00	85.340,06	0,00	0,00	88.381,59	88.201,59
35.227.602,44	1.706.400,63	96.681,94	0,00	36.837.321,13	90.860.740,91	87.783.937,20
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
35.593.422,69	1.722.337,66	96.681,94	0,00	37.219.078,41	91.412.802,91	88.341.601,20

Die Position **Unfertige Leistungen** beinhaltet mit 2.971.051,87 Euro (2019: 2.889.100,26 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	
	2020 Euro	2019 Euro	2020 Euro	2019 Euro
Forderungen aus Vermietung	50.844,79	78.927,34	0,00	1.562,62

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:

	2020 Euro	2019 Euro
Kosten des Jahresabschlusses	25.000,00	25.000,00
Urlaubsrückstellungen	32.190,99	17.870,71
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	84.560,00	133.997,98

Für Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in Höhe von 3.496.221,00 Euro gebildet.

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

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31.12.2020 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	44.303.016,79		1.676.042,97		42.626.973,82		9.980.115,34		32.646.858,48		0,00		44.288.282,90	
	(43.655.141,79)		(3.005.866,22)		(40.649.275,57)		(9.760.074,70)		(30.889.200,87)					
- gegenüber anderen Kreditgebern	8.895.768,87		247.194,62		8.648.574,25		1.377.425,63		7.271.148,62		0,00		8.895.768,87	
	(9.826.487,09)		(286.993,91)		(9.539.493,18)		(1.598.353,26)		(7.941.139,92)					
- erhaltene Anzahlungen	3.141.688,18		3.141.688,18											
	(3.077.050,51)		(3.077.050,51)											
- aus Vermietung	166.198,59		166.198,59											
	(171.614,71)		(171.614,71)											
- aus Lieferungen und Leistungen	761.304,52		595.971,45		165.333,07		165.333,07		165.333,07					
	(445.650,01)		(391.743,92)		(53.906,09)		(53.906,09)		(53.906,09)					
- gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		0,00											
	(0,00)		(0,00)											
- sonstige Verbindlichkeiten	63.272,37		58.483,67		4.788,70		4.788,70		4.788,70					
	(77.881,56)		(72.780,76)		(5.100,80)		(5.100,80)		(5.100,80)					
	57.331.249,32		5.885.579,48		51.445.669,84		11.527.662,74		39.918.007,10		0,00		53.184.051,77	
	(57.253.825,67)		(7.006.050,03)		(50.247.775,64)		(11.417.434,85)		(38.830.340,79)					

* GPR = Grundpfandrechte

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

	Euro
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	84.814,05
Abschreibungen aus Mietforderungen	36.105,05
Wertberichtigung aus Forderungen Vermietung	5.693,97
Versicherungsentschädigungen	85.260,13
EDV-Kosten aus ERP-Umstellung	38.000,00

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

D. Sonstige Angaben

1. Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG hat am 12. Mai 2015 eine selbstschuldnerische Bürgschaft von 50.000 Euro für die REWO Wohnungsverwaltung abgegeben.
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 2020 der Gesellschaft weist einen Jahresfehlbetrag von 48.684,29 Euro (2019 Jahresüberschuss: 19.175,03 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 31.12.2020 liegen zu diesem Zweck Bürgschaften in einer Gesamthöhe von 164.031,23 Euro vor.

6. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- Beschäftigte	Teilzeit- Beschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen	7,25	5,75
technische Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen	4,00	0,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2,25	0,75
	13,50	5,75

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

7. Mitgliederbewegung:

Stand Anfang 2020	2.054 Mitglieder
Zugänge 2020	158 Mitglieder
Abgänge 2020	121 Mitglieder
Stand Ende 2020	2.091 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 76.930,63 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 -	

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

Dorothea Zimmermann	- Rentnerin -
Norbert Gand	- Rechtsanwalt -
Udo Gauls	- Kaufmann -
Ursula Kwasny	- Bürgermeisterin a. D. -

Clemens Schelhaas	- Beamter i. R. -
Ulrike Wagner	- Sachbearbeiterin -
Manfred Franck	- Rentner -

11. Forderungen gegenüber dem Vorstand bestehen nicht.

Forderungen gegenüber Mitgliedern des Aufsichtsrats bestehen nicht.

12. Am 31. Dezember 2020 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen von insgesamt 3.657 TEuro, die sich wie folgt zusammensetzen:

Neubauverpflichtungen	3.657 TEuro
-----------------------	-------------

Vorschlag zur Gewinnverwendung

	Euro
Jahresüberschuss	1.088.330,58
Unverteilter Bilanzgewinn	462.284,17
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	108.900,00
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	435.000,00
Bilanzgewinn	1.006.714,75
4 % Dividende auf Geschäftsguthaben von 6.601.760,83 Euro (gemäß Dividendenberechnung)	264.070,44
Weitere Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	280.360,14

Grevenbroich, den 04. Juni 2021

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 2020 fanden 3 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.

In der Sitzung vom 23. Juni 2020 wurde gemäß Artikel 2 § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Milderung der Folgen der COVID-19 Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht, der Jahresabschluss zum 31.12.2019 vom Aufsichtsrat festgestellt. Außerdem hat der Aufsichtsrat unter Beachtung des § 59 Abs. 2 Aktiengesetz einstimmig beschlossen, der Auszahlung des Abschlags auf die zu erwartende Dividende in Höhe von 249.625,35 Euro zuzustimmen. Der Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens der gekündigten Geschäftsanteile nach erfüllter Wartezeit in Höhe von 115.898,68 Euro wurde ebenfalls zugestimmt.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 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 2020 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Grevenbroich, den 04. Juni 2021

Die Vorsitzende des Aufsichtsrats



Dorothea Zimmermann

€ 4254

€ 8364

€4

8 0

€8

€2

4

3

5

9

BAUVEREIN GREVENBROICH eG
Wohnungsunternehmen seit 1925

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

**BAUVEREIN
GREVENBROICH**



Sicher wohnen. Ein Leben lang.