

Geschäftsbericht

BAUVEREIN GREVENBROICH eG Wohnungsunternehmen seit 1925

2023

**BAUVEREIN
GREVENBROICH**
Sicher wohnen. Ein Leben lang.



2023



**1.700
WOHNUNGEN**



**2.128
MITGLIEDER**



**38.296 Mio. €
EIGENKAPITAL**



**6,58 €/m²
Ø MIETE**

2023 2022 2021 2020 2019 2018

Bestand

Objekte (Anzahl)	280	278	278	276	275	275
Wohnungen (Anzahl)	1.700	1.680	1.680	1.657	1.645	1.642
Gewerbliche Objekte (Anzahl)	11	10	10	10	10	10
Garagen/Stellplätze (Anzahl)	1.140	1.152	1.133	1.119	1.093	1.081
Bewirtschaftete Fläche (m ²)	109.584	108.046	108.167	106.528	105.654	105.284
Wohnfläche (m ²)	107.697	106.184	106.305	104.666	103.792	103.436
Gewerbefläche (m ²)	1.887	1.862	1.862	1.862	1.862	1.848

Mitglieder

Mitglieder (Anzahl)	2.128	2.133	2.112	2.091	2.054	2.022
Anteile (Anzahl)	6.890	6.841	6.787	6.699	6.618	6.261
Geschäftsguthaben (T€)	7.136	7.032	6.910	6.897	6.720	6.504

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Umsatzerlöse (T€)	12.140	11.986	11.524	11.465	11.196	11.038
Sollmieten (T€)	8.921	8.707	8.533	8.325	8.107	7.917
Instandhaltungskosten (T€)	3.357	2.693	2.586	2.611	2.464	1.894
Ergebnis vor Steuern (T€)	1.574	2.328	1.479	1.365	1.692	1.749
Jahresergebnis (T€)	1.229	1.984	1.134	1.088	1.423	1.482
Bilanzsumme (T€)	104.773	101.300	99.868	97.003	95.144	94.180
Sachanlagevermögen (T€)	97.631	93.981	92.979	90.861	87.784	86.198
Investitionen Sachanlagevermögen (T€)	5.484	2.826	3.862	4.783	3.331	4.914
Eigenkapital langfristig (T€)	38.296	36.910	35.540	34.158	33.538	31.970

Finanzielle Leistungsindikatoren

Eigenkapitalquote (%)	36,6	36,4	35,6	35,2	35,3	34,0
Cash-Flow (T€)	3.206	3.825	3.271	3.076	3.439	3.569
durchschnittliche Miete (€/m ²)	6,58	6,41	6,36	6,27	6,14	6,02
Instandhaltungskosten (€/m ²)	30,64	24,92	23,88	24,50	23,32	18,00
Leerstandsquote* (%)	1,00	1,01	0,65	0,56	0,57	0,55

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

*Jahresdurchschnitt

Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG in Zahlen	02
Vorwort des Vorstands	05
Geschäftsjahr 2023	07
Neubaumaßnahmen 2023	09
Instandhaltung und Modernisierung 2023	11
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 2022	12
Bericht des Aufsichtsrats	13
Bericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2023	14
1. Gegenstand der Genossenschaft	15
2. Geschäftsverlauf	15
3. Darstellung der Lage	20
4. Risiko- und Chancenbericht	24
5. Prognosebericht	27
6. Mitarbeiter	28
Jahresabschluss zum Geschäftsjahr 2023	29
Bilanz zum 31.12.2023	30
Gewinn- und Verlustrechnung	32
Anhang zum Jahresabschluss 2023	34

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG blickt auf ein erfolgreiches Jahr 2023 zurück und kann mit Stolz von einer stabilen und positiven wirtschaftlichen Lage berichten. Dank einer soliden Finanzpolitik, strategischer Investitionen und einem engagierten Team sind wir in der Lage, unseren Mitgliedern nicht nur ein sicheres Zuhause zu bieten, sondern auch die Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung unserer Genossenschaft zu schaffen.

Durch eine verantwortungsvolle Mietgestaltung und die Pflege unseres Bestands konnten wir die Auslastung unserer Wohnungen auf einem hohen Niveau halten. Unsere genossenschaftlichen Prinzipien ermöglichen es uns, langfristig zu planen und in Projekte zu investieren, die sowohl ökonomisch als auch ökologisch sinnvoll sind. Im vergangenen Jahr haben wir mehrere Sanierungsprojekte erfolgreich abgeschlossen, die nicht nur den Wohnkomfort erhöhen, sondern auch deutlich zur Reduzierung des Energieverbrauchs beitragen. Diese Maßnahmen stärken nicht nur unsere Wettbewerbsfähigkeit, sondern leisten auch einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Wir möchten uns an dieser Stelle bei allen Mitgliedern bedanken, die mit ihrem Verständnis, ihrer Geduld und ihrem Engagement während dieser Modernisierungsphasen dazu beigetragen haben, dass wir als Genossenschaft weiterhin erfolgreich agieren konnten.

Ihr Vertrauen in unsere Arbeit und Ihre Unterstützung sind für uns von unschätzbarem Wert.

Darüber hinaus konnten wir durch das positive Jahresergebnis in Höhe von 1,2 Mio. € unsere finanziellen Rücklagen weiter ausbauen. Dies gibt uns die notwendige Flexibilität, um zukünftige Herausforderungen proaktiv anzugehen und gleichzeitig in neue Projekte zu investieren. Unsere solide Bilanz ermöglicht es uns, auch in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheiten handlungsfähig zu bleiben. Wir blicken weiterhin optimistisch in die Zukunft und sind überzeugt davon, dass wir gemeinsam weiterhin erfolgreich sein werden. Unser Ziel bleibt es, unseren Mitgliedern ein attraktives und sicheres Zuhause zu bieten und gleichzeitig die wirtschaftliche Stabilität unserer Genossenschaft nachhaltig zu sichern. Wir laden Sie ein, sich durch diesen Bericht inspirieren zu lassen und mehr über unsere Aktivitäten und Pläne zu erfahren. Lassen Sie uns auch weiterhin gemeinsam an einer erfolgreichen Zukunft arbeiten stets nach dem Motto: Sicher wohnen. Ein Leben lang!

Petra Heller & Sven Möller



Geschäftsjahr

2023



Geschäftsjahr 2023

Seit ihrer Gründung verfolgt die BAUVEREIN GREVENBROICH eG das Ziel, ihre Mitglieder durch eine qualitativ hochwertige, sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung zu unterstützen. Um dieses Ziel auch in Zukunft zu erreichen, sind solide wirtschaftliche Rahmenbedingungen unerlässlich. Im Jahr 2023 konnte die Genossenschaft einen Jahresüberschuss von 1.229 T€ erwirtschaften.

Zum Stichtag 31. Dezember 2023 umfasst der Gesamtbestand der Genossenschaft insgesamt 1.700 Wohnungen, 11 Gewerbeeinheiten sowie 1.140 Garagen und Stellplätze. Der Wohnungsmarkt in Grevenbroich bleibt weiterhin angespannt; die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum führt zu einer durchschnittlichen Leerstandsquote von lediglich 1,00 %. Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Vermietbarkeit in naher Zukunft negativ entwickeln wird. Die durchschnittliche Kaltmiete ist moderat von 6,41 €/qm auf 6,58 €/qm gestiegen.

Die Bilanzsumme hat sich im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 3.473 T€ auf insgesamt 104.773 T€ erhöht. Die Genossenschaft verfügt über ein langfristiges Eigenkapital von 38.296 T€, was zu einer Verbesserung der Eigenkapitalquote auf 36,6 % geführt hat.

Im vergangenen Geschäftsjahr hat die Genossenschaft ihre Verantwortung für energetische und zukunftsorientierte Maßnahmen weiterhin ernst genommen. Ein zentrales Anliegen sind die Klimaziele der Bundesregierung, die bis 2045 erreicht werden sollen. Bereits in den vergangenen Jahren hat die Genossenschaft Schritte unternommen, um fossile Brennstoffe in Neubauten zu vermeiden, Photovoltaikanlagen zu installieren und Gasthermen in Zentralheizungen schrittweise auszutauschen. Zudem wird durch den Ausbau der Ladeinfrastruktur, die Elektrifizierung des Fuhrparks und Bike-Leasing-Angebote für Mitarbeiter aktiv zur Reduzierung des eigenen CO₂-Ausstoßes beigetragen.

Insgesamt investierte die Genossenschaft im Jahr 2023 rund 8.664 T€ in Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Die Investitionen in Neubauten werden größtenteils durch Fremdfinanzierung gedeckt, während Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aus Eigenmitteln sowie Fördermitteln finanziert wurden. Die Modernisierung des Objekts Am Alten Hof 3-9 in Höhe von etwa 3,6 Mio. € wird mit Fördermitteln der NRW-Bank finanziert.

Die Herausforderungen wie CO₂-Abgaben, Fachkräftemangel, Lieferengpässe bei Baumaterialien sowie konstant hohe Baukosten und Zinsen erschweren es der Genossenschaft, preiswerten und bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Um diese Hürden erfolgreich zu meistern, sind verlässliche Rahmenbedingungen seitens der Politik erforderlich.

Trotz aller Widrigkeiten wird die BAUVEREIN GREVENBROICH eG entschlossen an den Herausforderungen arbeiten und alles daransetzen, dass die Mieten für unsere Mitglieder auch bei hohen Investitionen sozial verantwortlich und bezahlbar bleiben.



1 Vom-Rath-Str. 24,
Grevenbroich-Elsen

Neubaumaßnahmen 2023

Neubau von 20 Wohnungen Vom-Rath-Str. 24, Grevenbroich-Elsen

Unser jüngster Neubau in der Vom-Rath-Straße 24, im Traditionsquartier Grönlandareal, wurde wie geplant im Oktober 2023 in Betrieb genommen. Die 20 Neubauwohnungen, davon 15 öffentlich gefördert und fünf frei finanziert, sind seit dem 01.10.2023 bewohnt. Auch die Außenanlagen sind bereits fertiggestellt. Mit minimalem Eingriff in das Bestandsquartier wurde unter Nutzung der

bestehenden Infrastruktur ein energieeffizienter und flächensparender Neubau im KfW55-Standard realisiert. Die hauseigene Photovoltaikanlage versorgt die Luftwärmepumpe und den Allgemiestrom des Gebäudes. Wir danken allen beteiligten Ingenieuren, Handwerkern und Mitarbeitern für ihren Einsatz bei diesem zukunftsweisenden Projekt und wünschen allen Bewohnern glückliche Tage!

Innenentwicklung mit Modellcharakter Campus Pillauer Weg, Grevenbroich-Orken

Das Fachplanerteam um das Architekturbüro Schmale hat verschiedene Varianten zur Umsetzung des Neubauvorhabens mit 32 Wohnungen untersucht. Inzwischen steht die Planung, sodass der Bauantrag im Mai 2024 eingereicht werden konnte. Nach Erhalt der Förderzusage durch den Rhein-Kreis Neuss, soll der Neubau trotz großer Herausforderungen in der Baubranche, durchgeführt werden. Der erste Spatenstich für das 10-Millionen-Euro-Projekt ist voraussichtlich nicht vor dem Winter 2024/2025 zu erwarten.



2 Campus Pillauer Weg,
Grevenbroich-Orken



3 Am Alten Hof 3-9,
Grevenbroich-Noithausen

Instandhaltung und Modernisierung 2023

Modernisierungsarbeiten abgeschlossen Am Alten Hof 3-9, Grevenbroich-Noithausen

Mit Freude und Stolz kann verkündet werden, dass die umfassenden Modernisierungsarbeiten am Gebäudeensemble Am Alten Hof 3-9 erfolgreich abgeschlossen wurden. Das Jahr 2023 markiert den Beginn einer neuen Ära für diese Wohnanlage, die nun nicht nur in neuem Glanz erstrahlt, sondern auch höchsten energetischen Standards entspricht.

Die Sanierungsmaßnahmen waren umfangreich und vielfältig. Ein zentraler Punkt war die Strangsanierung und der Ersatz der veralteten Gasetagethermen durch eine hochmoderne zentrale Luftwärmepumpe. Diese nachhaltige Heizlösung sorgt nun für eine umweltfreundliche und effiziente Energieversorgung. Parallel dazu wurde die Gebäudehülle energetisch ertüchtigt, was zusammen mit neuen, hochwertigen Fenstern dafür sorgt, dass der Energieverbrauch deutlich reduziert wird. Dies spiegelt sich auch im neuen Energieausweis wider, der das Gebäude mit der Bestnote A+ ausweist. Ein weiteres Highlight der Modernisierung war die Integration der Loggien in den Wohnraum. Diese Maßnahme erweitert nicht nur die Wohnfläche, sondern sorgt auch für mehr Helligkeit und ein offeneres Raumgefühl in den Wohnungen. Zusätzlich wurden Vorstellbalkone errichtet, die den Bewohnern nicht nur mehr Platz, sondern auch einen direkten Zugang zu frischer Luft und einem kleinen privaten Außenbereich bieten. Besonderes Augenmerk wurde auch auf die Schaffung neuen Wohnraums gelegt. Durch den Ausbau des Dachgeschosses konnten fünf zusätzliche Wohnungen geschaffen werden, die dringend benötigten Wohnraum in Grevenbroich-Noithausen bereitstellen. Diese neuen Wohneinheiten bieten moderne Grundrisse und sind ideal für junge Familien, Paare oder Singles, die ein Zuhause mit zeitgemäßem Komfort suchen.

Ein weiterer Schritt zur Verbesserung der Lebensqualität war die Parzellierung der Freiflächen. Die Bewohner der Erdgeschosswohnungen haben nun die Möglichkeit, eigene Mietergärten zu nutzen. Diese kleinen grünen Oasen bieten Raum für Erholung, Gartenarbeit und gemeinschaftliches Leben im Freien. Auch die Vorgärten und Hauszugänge wurden erneuert und tragen zu einem freundlichen und einladenden Erscheinungsbild der Wohnanlage bei. Die abgeschlossenen Modernisierungsarbeiten Am Alten Hof 3-9 sind ein herausragendes Beispiel dafür, wie durchdachte Sanierungsmaßnahmen die Lebensqualität der Bewohner erheblich steigern können. Durch die Kombination aus technischen Innovationen und ästhetischen Verbesserungen wurde ein Wohnumfeld geschaffen, das den heutigen Ansprüchen an Komfort und Nachhaltigkeit gerecht wird. Die Bewohner können sich nun über ein Zuhause freuen, das sowohl funktional als auch schön ist und das zudem einen wichtigen Beitrag zum Umweltschutz leistet. Im Namen des gesamten Teams möchten wir unseren Mietern herzlichen Dank aussprechen für ihre Geduld, Kooperation und Unterstützung während der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen in ihren Wohnungen und am Gebäude.

Wir sind uns bewusst, dass Renovierungsarbeiten oft mit großen Unannehmlichkeiten verbunden sind und das tägliche Leben beeinträchtigen. Dennoch haben die Mieter Verständnis gezeigt, flexibel reagiert und uns bei der Umsetzung der Maßnahmen unterstützt. Die positive Einstellung und das Verständnis haben den Prozess reibungslos gestaltet und es uns ermöglicht, die Arbeiten termingerecht abzuschließen.

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.

Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt. Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestands und der Gewerbeeinheiten. Am Bilanzstichtag wurden 278 Häuser mit 1.680 Wohnungen, 10 gewerblichen Objekten sowie 1.152 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 2022 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen

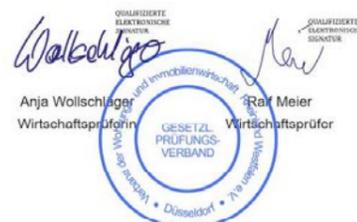
entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.984. 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 2022 beschränkte sich die Geschäftstätigkeit auf die Verwaltung von 2 eigenen Objekten sowie die Betreuungstätigkeit. Der Jahresabschluss der REWO Wohnungsverwaltung GmbH zum 31. Dezember 2022 weist bei einer Bilanzsumme von T€ 1.876 einen Jahresüberschuss von T€ 22 und ein Eigenkapital von T€ 995 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, 14. Juli 2023

**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 2023 fanden 5 Aufsichtsrats-sitzungen 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 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 31.12.2023 wird 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 2023 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Grevenbroich, den 10. Juni 2024

Die Vorsitzende des Aufsichtsrats

Dorothea Zimmermann

Bericht des Vorstands

zum Geschäftsjahr 2023



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 Wohnungsver-sorgung zu fördern.

Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG mit Sitz in Grevenbroich verfügte zum Stichtag 31.12.2023 über einen Bestand von 280 Objekten mit 1.700 eigenen Wohnungen, 11 Gewerbeflächen und 1.140 Garagen

bzw. Stellplätzen. Die eigenen Gebäude und Woh-nungen des Bauvereins befinden sich ausschließlich im Stadtgebiet Grevenbroich.

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

2. Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

In Grevenbroich lebten zum 31.12.2023 ca. 68.700 Einwohner. In den nächsten Jahren ist von einer weiter steigenden Bevölkerungszahl auszugehen. Aufgrund der attraktiven geographischen Lage zwi-schen Düsseldorf und Köln bietet Grevenbroich gute Voraussetzungen für genossenschaftliches Wohnen.

Der Wohnungsmarkt in Grevenbroich ist aktuell sehr angespannt und zeigt eine hohe Nachfrage. Auf-grund dieser Situation liegt die durchschnittliche Leerstandsquote der BAUVEREIN GREVENBROICH eG bei nur 1,00 %. Eine negative Veränderung des

Leerstands ist aufgrund der gegenwärtigen Markt-situation in Grevenbroich auch mittelfristig nicht zu erwarten.

Insgesamt beurteilt die BAUVEREIN GREVENBROICH eG ihre Entwicklung positiv. Durch die kontinuier-liche 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

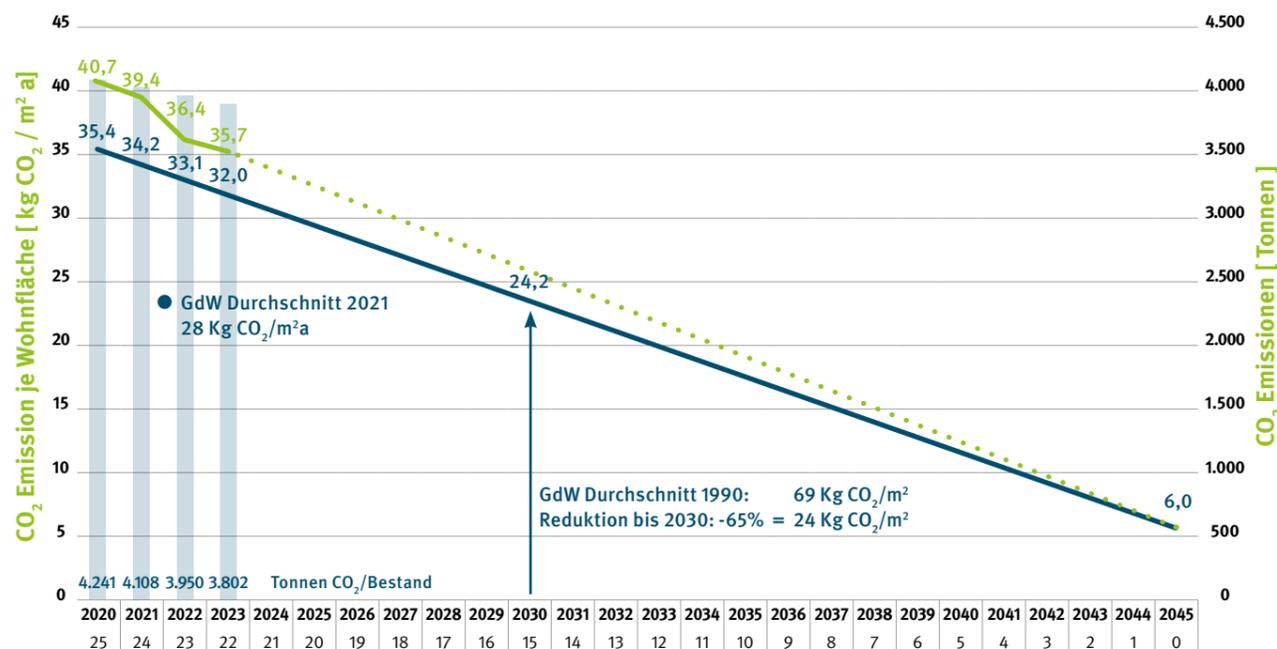
Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2023 zeigt nachfolgende Tabelle:

	Bestand am 31.12.2022	Zugang 2023	Abgang 2023	Bestand am 31.12.2023
Häuser	279	1	0	280
Wohnungen/Gemeinschaftsraum	1.680	20	0	1.700
gewerblich genutzte Einheiten	10	1	0	11
Garagen Einstellplätze	1.152	0	12	1.140
Wohn-/Nutzfläche gesamt m ²	108.046	1.563	25	109.584
Fläche Wohnungen/Gemeinschaftsraum m ²	106.184	1.538	25	107.697
Nutzfläche Gewerbe m ²	1.862	25	0	1.887

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2023 522 öffentlich geförderte Wohnungen.

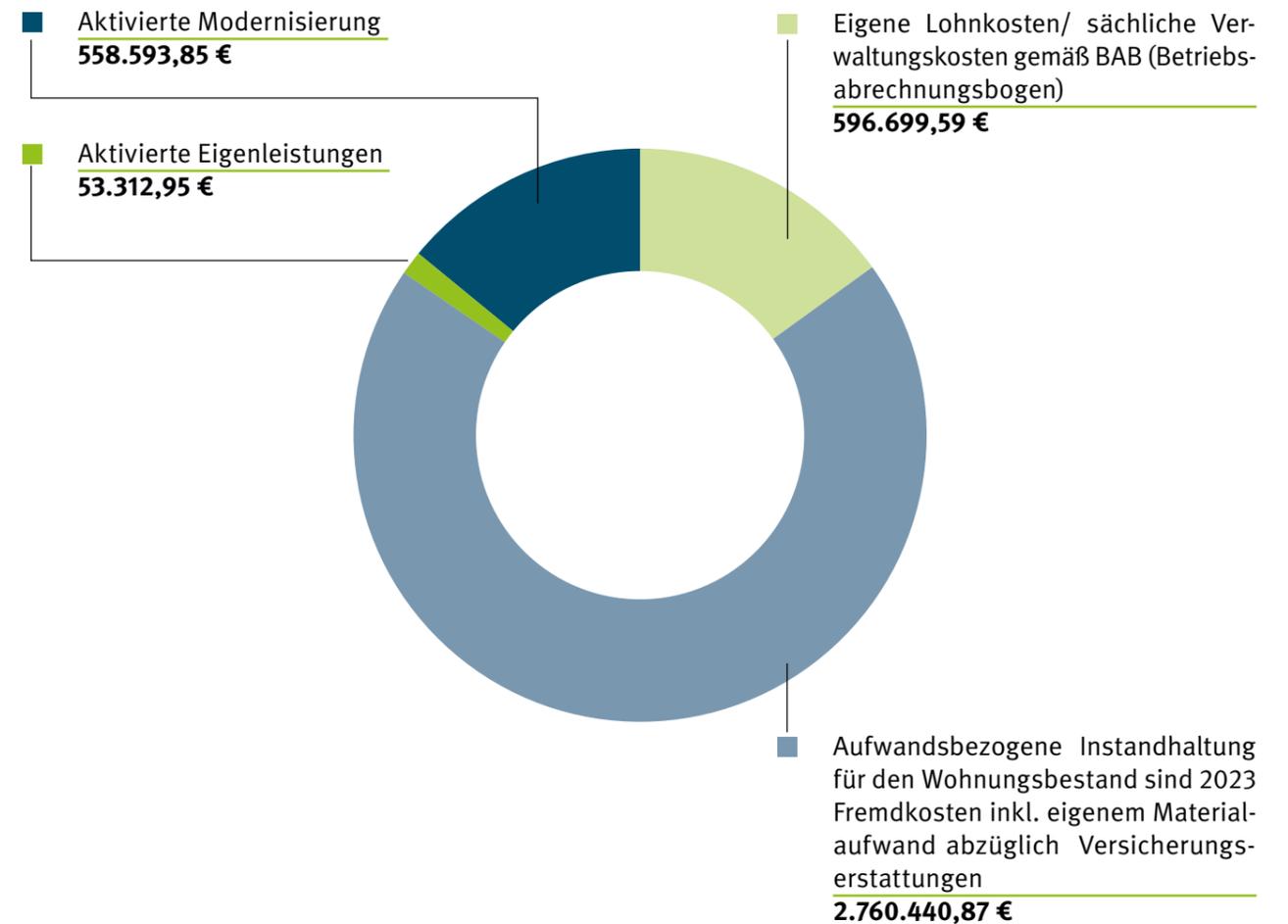
CO₂ Reduktionspfad (Ergebnisse Klimabereinigt)

Die durchschnittliche CO₂-Intensität des Gebäudebestandes liegt zum 31.12.2023 bei 35,7 kg/m² p.a. (Vorjahr: 36,4). Entwicklung bis 2045.



Bestandserhaltung/Modernisierung

Zur Sicherung der Vermietbarkeit des Bestands wurden im Geschäftsjahr 2023 insgesamt ausgegeben für:



Gesamtinvestitionen Modernisierung und Instandhaltung im Bestand = **3.969.047,26 €**

Der Gesamtaufwand 2023 für die aufwandsbezogene Instandhaltung belief sich auf 30,64 € je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche (2022: 24,92 €). Unter Einbeziehung der aktivierten Modernisierungskosten für 2 Wohnungen und 4 Großmaßnahmen erhöht sich dieser Wert auf 36,22 € (2022: 32,22 €).

Im Jahre 2023 wurden insgesamt 11 Wohnungen vollmodernisiert und 35 Wohnungen teilmodernisiert. Die Modernisierungsinvestitionen für die vorgenannten Wohnungen erforderten insgesamt Aufwendungen in Höhe von 522.269,74 €.

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 96.049 € im Jahr 2022 um 35.805 € auf 131.854 € 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 8,76 % (Vorjahr: 7,44 %) des Wohnungsbestands. Die Leerstandsquote betrug zum 31.12.2023 insgesamt lediglich rund 1,00 % (Vorjahr: 1,01 %). **Durchschnittsmieten je Wohnung und Monat:**

	2023 €/ Monat	2022 €/ Monat	2021 €/ Monat
Nettokaltmiete	417,04	405,43	402,48
kalte Betriebskosten	132,51	122,04	108,11
Bruttokaltmiete	549,55	527,47	510,59

Die je m² Wohnfläche zu bezahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 6,58 €/m² (Vorjahr: 6,41 €/m²), die Bruttokaltmiete bei 8,67 €/m² (Vorjahr: 8,34 €/m²).

Durchschnittsmieten je m² Wohnfläche und Monat:

	2023 €/ m ² / Monat	2022 €/ m ² / Monat	2021 €/ m ² / Monat
Nettokaltmiete	6,58	6,41	6,36
kalte Betriebskosten	2,09	1,93	1,71
Bruttokaltmiete	8,67	8,34	8,07

Tochterunternehmen

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

Am 31.12.2023 verwaltete die REWO:

 **614 WOHNUNGEN**
zuzüglich Garagen/Stellplätze

 **14 GEWERBLICHE EINHEITEN**

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

Die REWO erwirtschaftete im Jahre 2023 einen Jahresüberschuss in Höhe von 27.961,01 €.

Aufgrund der sich wandelnden Rahmenbedingung steigt der Personaleinsatz im Bereich der WEG-

und Hausverwaltung kontinuierlich. Verwaltervergütungen werden sukzessive angepasst, um höhere Deckungsbeiträge zu erzielen. Außerdem wurden neue Geschäftsfelder generiert, um die Einnahmen der REWO langfristig zu sichern.

Dazu gehören das Makeln, Hausmeisterdienstleistungen für den Bauverein und die Investition in Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Objekte des Bauvereins, um die Mieter mit grüner 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	2023		2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	12.679	97,1	12.325	96,2	354
Andere aktivierte Eigenleistungen	53	0,4	101	0,8	-48
Gesamtleistung	12.732	97,5	12.426	97,0	306
Andere betriebliche Erträge	323	2,5	384	3,0	-61
Betriebsleistung	13.055	100,0	12.810	100,0	245
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	6.378	48,9	5.423	42,3	955
Personalaufwand	1.843	14,1	1.672	13,1	171
Abschreibungen	1.822	14,0	1.836	14,3	-14
Andere betriebliche Aufwendungen	627	4,8	614	4,8	13
Zinsaufwand	826	6,3	903	7,0	-77
Gewinnunabhängige Steuern	346	2,7	346	2,7	0
Aufwendungen für Betriebsleistungen	11.842	90,8	10.794	84,2	1.048
Betriebsergebnis	1.213	9,2	2.016	15,8	-803
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-40		-70		30
Neutrales Ergebnis	56		39		17
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	1.229		1.985		-756
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0		-1		1
Jahresüberschuss	1.229		1.984		-755

3.2 Vermögenslage

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

Vermögensstruktur	2023		2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Langfristige Vermögenswerte					
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	0,0	6	0,0	-5
Sachanlagen	97.631	93,2	93.981	92,8	3650
Finanzanlagen	530	0,5	530	0,5	0
	98.162	93,7	94.517	93,3	3645
Kurzfristige Vermögenswerte					
Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	3.468	3,2	3.232	3,2	236
Flüssige Mittel	2.911	3,2	3.267	3,2	-356
Übrige Aktiva	232	0,3	284	0,3	-52
	6.611	6,7	6.783	6,7	-172
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	104.773	100,0	101.300	100,0	3473

Kapitalstruktur

	2023		2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital					
Langfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	6.882	6,6	6.831	6,7	51
Ergebnisrücklagen	31.414	30,0	30.079	29,7	1.335
	38.296	36,6	36.910	36,4	1.386
Kurzfristig					
gekündigte Geschäftsguthaben	254	0,2	201	0,2	53
Bilanzgewinn	616	0,6	992	1,0	-376
	870	0,8	1.193	1,2	-323
	39.166	37,4	38.103	37,6	1.063
	38.103	37,6	36.264	36,4	1.839
Fremdkapital					
Langfristig					
Pensionsrückstellungen	4.178	4,0	3.976	3,9	202
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.603	42,6	44.527	44,0	76
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.975	9,5	9.014	8,9	961
Sonstige Verbindlichkeiten (WoBau-Prämie/ Pensionssicherungsverein)	1.349	1,3	1.364	1,3	-15
	60.105	57,4	58.881	58,1	1.224
Kurzfristig					
Rückstellungen	94	0,1	197	0,2	-103
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	389	0,4	119	0,1	270
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	56	0,1	28	0,1	28
Übrige Verbindlichkeiten	4.963	4,6	3.972	3,9	991
	5.502	5,2	4.316	4,3	1.186
Gesamtkapital / Bilanzsumme	104.773	100,0	101.300	100,0	3.473

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3.473 T€ auf einen Wert von 104.773 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen Investitionen von 5.485 T€ sowie planmäßige Abschreibungen von 1.816 T€ gegenüber.

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

Bei den unfertigen Leistungen mit 3.452 T€ werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich um 1.386 T€

auf 38.296 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 36,6 % im Vergleich zum Vorjahr mit 36,4 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.037 T€. Diese Veränderung ist maßgeblich mit der Neuvaluierung von 2.718 T€ im Rahmen von Neubau- und Modernisierungsfinanzierungen, dem Tilgungszuschuss von 22 T€ und planmäßigen Tilgungen von 1.658 T€ verbunden.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 4.963 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen.

3.3 Finanzlage

Finanzlage

	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
	T€	T€	
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	98.162	94.517	3.645
Finanzierungsmittel	98.401	95.791	2.610
Überdeckung / Unterdeckung	239	1.274	-1.035
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	2.911	3.267	-356
Sonstige Vermögenswerte	3.700	3.516	184
	6.611	6.783	-172
Verpflichtungen	6.372	5.509	863
Stichtagsliquidität	239	1.274	-1.035

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2023 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2023 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:

	2023	2022	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote (%)	36,6	36,4	35,6	35,2	35,3
Eigenkapitalrentabilität (%)	3,1	5,3	3,1	3,1	4,2
Gesamtkapitalrentabilität	2,0	2,9	2,1	2,2	2,7
Cash-Flow (T€)	3.206	3.825	3.271	3.076	3.439
durchschnittliche Miete (€/m²)	6,58	6,41	6,36	6,27	6,14
Instandhaltungskosten (€/m²)	30,64	24,92	23,88	24,50	23,32
Fluktuationsquote (%)	8,76	7,44	8,81	8,63	9,30
Leerstandsquote (%)	1,00	1,01	0,65	0,56	0,57

4. Risiko- und Chancenbericht

Risikomanagement

Das Controlling und die laufende Berichterstattung bilden die Grundlage für das Risikomanagementsystem des Bauvereins. Gemäß der Richtlinie zum Risikomanagement vom 26. August 2013, aktualisiert am 23.10.2023, wurden alle spezifischen Unternehmensrisiken analysiert, bewertet und in einer tabellarischen Übersicht aufgeführt. Seit der Einführung werden die Risiken in regelmäßigen Sitzungen kontinuierlich überprüft und gegebenenfalls

aktualisiert oder erweitert. Externe Beobachtungen, wie die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und dem Kapitalmarkt, werden bei der Risikobewertung berücksichtigt. Das Hauptziel besteht darin, Veränderungen frühzeitig zu erkennen und durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Auswirkungen auf die Unternehmensentwicklung zu vermeiden.

Risiken der künftigen Entwicklung

Die künftige Entwicklung der BAUVEREIN GREVENBROICH eG birgt verschiedene Risiken, die wirtschaftliche, soziale und ökologische Aspekte betreffen. Veränderungen in der Nachfrage nach Wohnraum, bedingt durch demografische und wirtschaftliche Faktoren, befürchtet die Genossenschaft mittelfristig nicht. Aufgrund steigender Bau- und Grundstückskosten werden die Mietpreise nur moderat angepasst, damit die Erschwinglichkeit für Mitglieder nicht gefährdet wird. Steigende Zinsen können allerdings die Kreditkosten erhöhen und somit die Umsetzung der Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsprojekten belasten.

Neue gesetzliche Vorgaben im Mietrecht oder zur Energieeffizienz, die Abhängigkeit von staatlichen Fördermitteln, Fachkräftemangel im Bau- und Immobiliensektor und Engpässe bei Baumaterialien stellen ebenfalls Risiken dar.

Es ist nicht auszuschließen, dass extreme Wetterereignisse infolge des Klimawandels Schäden an Immobilien verursachen und zusätzliche Investitionen erfordern. Strengere Umweltauflagen zur CO₂-Reduzierung verlangen Investitionen in energetische Sanierungen und die Implementierung digitaler Lösungen bringt sowohl Chancen als auch Herausforderungen mit sich, während die zunehmende Digitalisierung das Risiko von Cyberangriffen auf sensible Daten erhöht.

Um diesen Risiken zu begegnen, entwickelt die Genossenschaft proaktive Strategien zur Stärkung ihrer Resilienz. Dazu gehören eine diversifizierte Finanzierungsstrategie, regelmäßige Marktanalysen, Investitionen in nachhaltige Technologien, Versicherungsschutz bei Elementarschäden- und Cyberangriffen sowie aktives Community-Management zur Förderung des sozialen Zusammenhalts. Trotz der Fluktuation und Veränderung der Bevölkerungsstruktur in den vergangenen Jahren haben diese keine spürbaren Auswirkungen auf die Quartiere gehabt, die von der Genossenschaft verwaltet werden. Aufgrund stabiler Entwicklungen in Stadtplanung und Sozialstruktur wird auch künftig nicht mit einem Anstieg von Leerständen oder Mietausfällen gerechnet.

Die Klimaziele der EU und Bundesregierung bis 2045 stellen jedoch eine große Herausforderung dar. Die Umstellung auf eine CO₂-neutrale Bewirtschaftung erfordert unvorhergesehene Investitionen für notwendige energetische Sanierungen. Der Vorstand treibt den Dekarbonisierungsprozess voran, indem Gasthermen gegen Zentralheizungen ausgetauscht werden – unterstützt durch Fördermittel der BAFA. Ohne erhebliche staatliche Unterstützung bleibt dieser Prozess sowohl für Vermieter als auch für Mieter herausfordernd.

Der Neubau „Vom-Rath-Str. 24“ verlief planmäßig innerhalb der kalkulierten Kosten.

Langfristige Fremdmittel bestehen aus Annuitätendarlehen, abgesichert durch Sachwerte. Das Hauptzinsänderungsrisiko liegt in der zukünftigen Refinanzierung auslaufender Kredite mit anfänglich niedrigen Zinssätzen. Um zukünftige Zinsänderungen zu simulieren, werden jährlich Wirtschaftspläne für einen Zeitraum von 15 Jahren erstellt. Zukünftige Projekte sollen überwiegend mit öffentlichen Mitteln umgesetzt werden; die Zinsentwicklung wird kontinuierlich überwacht, um Liquiditätsrisiken zu minimieren.

Potenzielle Mieter werden einer Bonitätsprüfung unterzogen, um Leerstände zu reduzieren und das Mietpotential auszuschöpfen. Langfristige Mietverhältnisse werden durch aktives Portfolio- und Forderungsmanagement gefördert; Entwicklungen werden genau beobachtet, um angemessen reagieren zu können. Mieterträge sind gesichert und bieten Potenzial für Mieterhöhungen; Vorauszahlungen werden regelmäßig angepasst, um Liquiditätsengpässe zu vermeiden.

Chancen der künftigen Entwicklung

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft wird kontinuierlich an Marktveränderungen angepasst, um den Bedürfnissen der Nachfrage gerecht zu werden. Die demografische Entwicklung und die steigende Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen fließen seit langem in die Geschäftspolitik ein. Dazu gehören die Schaffung von barrierearmen und -freien Wohnungen sowie altersgerechte Umbauten. Energetische Modernisierungen und Anpassungen von Grundrissen sind zentrale Bestandteile der Portfolio-Management-Strategie, um die langfristige Vermietbarkeit zu sichern.

Durch gezielte Anlagen von naturnahen Gärten und Blumenwiesen schaffen wir Lebensräume für Pflanzen- und Tierarten, was zur Erhaltung der Artenvielfalt beiträgt und einen attraktiven Lebensraum für Mensch und Natur schafft. Zudem bieten wir wohnbegleitende Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffs an, um die Lebensqualität in den Wohnvierteln zu verbessern. Der Wohnungsbestand bietet weiterhin Potenzial für Mieterhöhungen gemäß den aktuellen Mietspiegeln.

Die künftige Entwicklung unserer Genossenschaft birgt zahlreiche Chancen in wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Hinsicht. Angesichts der Urbanisierung und des Wachstums in städtischen Gebieten reagieren wir auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum durch den Bau neuer Wohnungen oder die Erweiterung bestehender Gebäude, was sowohl die Mitgliederzahl erhöhen als auch die Mieteinnahmen steigern kann. Mit dem Fokus auf sozialen Wohnungsbau spielen wir eine wichtige Rolle bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Durch Kooperationen

mit Kommunen und staatlichen Stellen akquirieren wir Fördermittel, um Projekte zu realisieren, die den Bedürfnissen einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen gerecht werden.

Die zunehmende Sensibilisierung für Umwelt- und Klimaschutz ermöglicht es uns, uns als Vorreiter in der nachhaltigen Bewirtschaftung von Immobilien zu positionieren. Investitionen in energieeffiziente Technologien senken Betriebskosten und stärken das Image unserer Genossenschaft. Die fortschreitende Digitalisierung eröffnet neue Möglichkeiten zur Verbesserung unserer Dienstleistungen; digitale Plattformen erleichtern Kommunikation und Verwaltungsprozesse, während zukünftige Smart-Home-Technologien den Wohnkomfort erhöhen.

Durch Veranstaltungen und gemeinsame Projekte fördern wir den sozialen Zusammenhalt, was die Zufriedenheit der Mitglieder steigert und Fluktuation verringert. Kooperationen mit anderen Genossenschaften oder sozialen Einrichtungen schaffen Synergien für innovative Lösungen.

Insgesamt wird die BAUVEREIN GREVENBROICH eG aktiv Chancen nutzen, um durch strategische Planung, Investitionen in Nachhaltigkeit und soziale Förderung ihre wirtschaftliche Stabilität zu sichern und einen wertvollen Beitrag zur Lebensqualität ihrer Mitglieder zu leisten. Indem wir proaktiv auf Marktveränderungen reagieren, festigen wir unsere Rolle als verlässlicher Anbieter von Wohnraum in Grevenbroich.

5. Prognosebericht

Die Genossenschaft wird weiterhin ihren Fokus auf die nachhaltige Entwicklung ihres Wohnungsbestands legen. Dies beinhaltet umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, um die Objekte baulich zu erneuern und den Wohnraum entsprechend den sich verändernden Marktbedingungen zu verbessern. Diese Maßnahmen basieren auf einer fortlaufenden Bedarfsanalyse und einem Investitionsprogramm für die kommenden Jahre, um rechtzeitig bedarfsgerechten und nachhaltigen Wohnraum für zukünftige Nachfragegruppen zu schaffen.

Die Genossenschaft engagiert sich aktiv für die Erreichung der gesetzten Klimaziele bis 2045 und

ist Teil der Initiative Wohnen 2050 (Bündnis für klimapolitische Ziele). Neben der Weiterentwicklung bestehender Objekte werden auch Neubaumaßnahmen geplant, die den aktuellen und zukünftigen Wohnansprüchen gerecht werden. Besonderes Augenmerk wird auf die Entwicklung der Wohnviertel gelegt.

Die Genossenschaft wird eine hohe Reinvestitionsquote beibehalten und plant in absehbarer Zukunft keine wesentlichen An- und Verkäufe von Wohnimmobilien. Trotz Herausforderungen blickt die Genossenschaft optimistisch in die Zukunft und hat für das Geschäftsjahr 2024 einen Wirtschaftsplan mit einem Ergebnis von ca. 1.416,4 T€ erstellt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2024 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

 **12.602 T€**
Umsatzerlöse

 **2.265 T€**
Instandhaltungsaufwendungen

 **1.871 T€**
Personalaufwand

 **2.036 T€**
Abschreibungen

 **892 T€**
Zinsaufwendungen

6. Mitarbeiter

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

25 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2022:25),
davon 7 Teilzeitkräfte (2022:7)
und 1 geringfügig Beschäftigte (2022:1).

Eine Mitarbeiterin befindet sich seit dem 01.08.2023 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, unsere Mitarbeiter werden frühzeitig in die Entwicklung und Gestaltung aktiv eingebunden.

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



Jahresabschluss zum Geschäftsjahr 2023



Bilanz zum 31.12.2023	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	676,00		6.346,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	91.674.414,75		88.621.563,39
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.026.117,85		3.089.758,67
Grundstücke ohne Bauten	68.097,71		68.097,71
Technische Anlagen und Maschinen	172.368,00		34.148,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	34.986,00		60.869,00
Anlagen im Bau	2.304.880,95		1.915.158,79
Bauvorbereitungskosten	350.574,22	97.631.439,48	190.970,78
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	530.000,00		530.000,00
Anlagevermögen insgesamt	98.162.115,48		94.516.912,34
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.451.866,24		3.217.955,75
Andere Vorräte	15.651,64	3.467.517,88	14.160,66
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	73.713,45		174.121,27
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.335,51		0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	70.239,18		63.944,52
Sonstige Vermögensgegenstände	69.281,17	231.569,31	45.628,23
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.911.407,88		3.267.036,13
Bilanzsumme	104.772.610,55		101.299.758,90

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		€
A. Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	250.000,00		81.000,00
der verbleibenden Mitglieder	6.882.437,74		6.831.264,94
aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.000,00	7.136.437,74	120.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 7.562,26 € (Vorjahr 9.735,06 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.036.738,15		3.913.838,15
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 122.900,00 € (Vorjahr 198.500,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	9.900.651,85		8.688.803,38
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 490.000,00 € (Vorjahr 793.000,00 €), davon aus Bilanzgewinn Vorjahr: 721.848,47 € (Vorjahr: 299.977,35 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	17.476.474,08	31.413.864,08	17.476.474,08
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.228.898,05		1.984.161,65
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	-612.900,00	615.998,05	-991.500,00
Eigenkapital insgesamt:		39.166.299,87	38.104.042,20
B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.178.231,00		3.976.305,00
Sonstige Rückstellungen	93.870,13	4.272.101,13	196.933,25
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.992.353,41		44.646.438,77
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.031.144,65		9.041.083,70
Erhaltene Anzahlungen	3.800.113,99		3.300.882,15
Verbindlichkeiten aus Vermietung	135.064,78		195.497,84
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.051.755,80		469.468,52
Sonstige Verbindlichkeiten	124.308,45	60.134.741,08	126.227,87
davon aus Steuern: 35.641,18 € (Vorjahr 29.729,16 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		1.199.468,47	1.242.879,60
Bilanzsumme		104.772.610,55	101.299.758,90

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01. – 31.12.2023	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.192.540,07		11.996.631,07
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	251.683,62	12.444.223,69	308.805,93
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr Bestandserhöhung)		233.910,49	19.343,59
Andere aktivierte Eigenleistungen		53.312,95	101.271,05
Sonstige betriebliche Erträge		400.230,37	435.832,93
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.378.321,48	5.423.285,38
Rohergebnis		6.753.356,02	7.438.599,19
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.283.197,48		1.259.589,68
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	560.485,45	1.843.682,93	412.136,95
davon für Altersversorgung: 278.053,39 € (Vorjahr 141.122,58 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.821.516,84	1.835.767,76
Sonstige betriebliche Aufwendungen		647.425,43	627.694,72
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		30.848,33	3.187,85
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		897.384,30	975.764,97
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 70.778,00 € (Vorjahr 73.151,00 €)			
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	1.475,14
Ergebnis nach Steuern		1.574.194,85	2.329.357,82
Sonstige Steuern		345.296,80	345.196,17
Jahresüberschuss		1.228.898,05	1.984.161,65
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		612.900,00	991.500,00
Bilanzgewinn		615.998,05	992.661,65



8,9 Mio. €
MIETEINNAHMEN



3,3 Mio. €
ERLÖSE AUS UMLAGEN



3,3 Mio. €
BETRIEBSKOSTEN



2,9 Mio. €
INSTANDHALTUNG



126 T€
ANDERE AUFWENDUNGEN



1,2 Mio. €
JAHRESÜBERSCHUSS

Anhang zum Jahresabschluss 2023

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	€
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 31.12.2023 gemäß § 249 Abs. 1 HGB für Pensionen und andere ungewisse Verbindlichkeiten gebildet.

Pensionsrückstellungen sind nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes von 1,82 % p. a. (Vorjahr: 1,78 % 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 01.07.2024 mit 5 %, ab 01.02.2025 mit 2,6 % und ab 01.11.2025 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 31.12.2023 56 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 31.12.2023 897.871,93 €. 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 31.12.2023

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2023

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte	
	01.01.2023 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	31.12.2023 €	01.01.2023 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	31.12.2023 €	31.12.2023 €	31.12.2022 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	415.967,28	0,00	0,00	0,00	415.967,28	409.621,28	5.670,00	0,00	0,00	415.291,28	676,00	6.346,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	126.503.885,15	169.227,49	0,00	4.576.489,78	131.249.602,42	37.882.321,76	1.692.865,91	0,00	0,00	39.575.187,67	91.674.414,75	88.621.563,39
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.809.220,52	11.621,18	0,00	0,00	4.820.841,70	1.719.461,85	75.262,00	0,00	0,00	1.794.723,85	3.026.117,85	3.089.758,67
3. Grundstücke ohne Bauten	68.097,71	0,00	0,00	0,00	68.097,71	0,00	0,00	0,00	0,00	68.097,71	68.097,71	
4. Technische Anlagen und Maschinen	96.214,45	154.061,77	0,00	0,00	250.276,22	62.066,45	15.841,77	0,00	0,00	77.908,22	172.368,00	34.148,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	753.217,26	5.994,16	4.759,71	0,00	754.451,71	692.348,26	31.877,16	4.759,71	0,00	719.465,71	34.986,00	60.869,00
6. Anlagen im Bau	1.915.158,79	2.698.337,39	0,00	-2.308.615,23	2.304.880,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.304.880,95	1.915.158,79
7. Bauvorbereitungskosten	190.970,78	2.427.477,99	0,00	-2.267.874,55	350.574,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350.574,22	190.970,78
Summe II.	134.336.764,66	5.466.719,98	4.759,71	0,00	139.798.724,93	40.356.198,32	1.815.846,84	4.759,71	0,00	42.167.285,45	97.631.439,48	93.980.566,34
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	530.000,00	0,00	0,00	0,00	530.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	530.000,00	530.000,00
Summe III.	530.000,00	0,00	0,00	0,00	530.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	530.000,00	530.000,00
Summe Anlagevermögen	135.282.731,94	5.466.719,98	4.759,71	0,00	140.744.692,21	40.765.819,60	1.821.516,84	4.759,71	0,00	42.582.576,73	98.162.115,48	94.516.912,34

Die Position **Unfertige Leistungen** beinhaltet mit 3.451.866,24 € (2022: 3.217.955,75 €) 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	
	2023 €	2022 €	2023 €	2022 €
Forderungen aus Vermietung	73.713,45	174.121,27	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:

	2023 €	2022 €
Kosten des Jahresabschlusses	30.000,00	27.500,00
Urlaubsrückstellungen	28.134,01	29.003,63
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	0,00	105.018,62

Für Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in Höhe von 4.178.231,00 € gebildet. In den **Verbindlichkeiten** sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31.12.2023

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31.12.2023 sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar: (Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt €	unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon 1 - 5 Jahre €	davon über 5 Jahre €	GPR * gesichert €
gegenüber Kreditinstituten	44.992.353,41 (44.646.438,77)	1.801.485,15 (1.488.707,85)	43.190.868,26 (43.157.730,92)	5.813.847,17 (5.582.411,95)	37.377.021,09 (37.575.318,97)	44.992.353,41
gegenüber anderen Kreditgebern	10.031.144,65 (9.041.083,70)	391.230,80 (293.278,36)	9.639.913,85 (8.747.805,34)	1.435.882,63 (1.136.714,95)	8.204.031,22 (7.611.090,39)	10.031.144,65
erhaltene Anzahlungen	3.800.113,99 (3.300.882,15)	3.800.113,99 (3.300.882,15)				
aus Vermietung	135.064,78 (195.497,84)	135.064,78 (195.497,84)				
aus Lieferungen und Leistungen	1.051.755,80 (469.468,52)	908.563,59 (354.609,32)	143.192,21 (114.859,20)	143.192,21 (114.859,20)		
sonstige Verbindlichkeiten	124.308,45 (126.227,87)	117.228,65 (120.808,36)	7.079,80 (5.419,51)	7.079,80 (5.419,51)		
	60.134.741,08 (57.779.598,85)	7.153.686,96 (5.753.783,88)	52.981.054,12 (52.025.814,97)	7.400.001,81 (6.839.405,61)	45.581.052,31 (45.186.409,36)	55.023.498,06

* 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	69.915,21
Abschreibungen aus Mietforderungen	47.112,59

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 GmbH abgegeben.

2. 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 2023 der Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 27.961,01 € (2022 Jahresüberschuss: 21.695,57 €) aus.

3. Teil der Kautionsverpflichtungen

Für einen Teil der Kautionsverpflichtungen von Mietern wurden zur Erfüllung Bürgschaften akzeptiert. Per 31.12.2023 liegen zu diesem Zweck Bürgschaften in einer Gesamthöhe von 158.274,12 € vor.

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- Beschäftigte	Teilzeit- Beschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter/Innen	6,75	5,75
technische Mitarbeiter/Innen	3,50	0,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2,50	2,00
	12,75	7,75

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

5. Mitgliederbewegung:

Stand Anfang 2023	2.133 Mitglieder
Zugänge 2023	144 Mitglieder
Abgänge 2023	149 Mitglieder
Stand Ende 2023	2.128 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 51.172,80 € erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht gemäß § 19 der Satzung nicht.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:

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

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

Petra Heller	Bilanzbuchhalterin
Sven Möller	Dipl.-Ing. Architekt

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

Dorothea Zimmermann	Rentnerin
Manfred Franck	Rentner
Norbert Gand	Rechtsanwalt
Udo Gauls	Kaufmann
Willy Helfenstein	Gutachter
Ursula Kwasny	Bürgermeisterin a. D.
Ulrike Wagner	Sachbearbeiterin

9. Forderungen

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

10. Finanzielle Verpflichtungen am 31. Dezember 2023

Am 31. Dezember 2023 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Neubauverpflichtungen von insgesamt 2.465 T€.

Vorschlag zur Gewinnverwendung

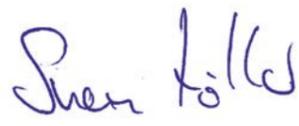
	€
Jahresüberschuss	1.228.898,05
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	122.900,00
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	490.000,00
Bilanzgewinn	615.998,05
4 % Dividende auf Geschäftsguthaben von 6.826.921,57 € (gemäß Dividendenberechnung)	273.076,86
Weitere Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	342.921,21

Grevenbroich, den 10. Juni 2024

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