

Geschäftsbericht

BAUVEREIN GREVENBROICH eG Wohnungsunternehmen seit 1925

2024

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



2024

 **1.722
WOHNUNGEN**

 **2.167
MITGLIEDER**

 **39,5 Mio. €
EIGENKAPITAL**

 **6,76 €/m²
Ø MIETE**

2024 2023 2022 2021 2020 2019

Bestand

Objekte (Anzahl)	283	280	278	278	276	275
Wohnungen (Anzahl)	1.722	1.700	1.680	1.680	1.657	1.645
Gewerbliche Objekte (Anzahl)	11	11	10	10	10	10
Garagen/Stellplätze (Anzahl)	1.170	1.140	1.152	1.133	1.119	1.093
Bewirtschaftete Fläche (m²)	111.085	109.584	108.046	108.167	106.528	105.654
Wohnfläche (m²)	109.198	107.697	106.184	106.305	104.666	103.792
Gewerbefläche (m²)	1.887	1.887	1.862	1.862	1.862	1.862

Mitglieder

Mitglieder (Anzahl)	2.167	2.128	2.133	2.112	2.091	2.054
Anteile (Anzahl)	6.880	6.890	6.841	6.787	6.699	6.618
Geschäftsguthaben (T€)	7.201	7.136	7.032	6.910	6.897	6.720

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Umsatzerlöse (T€)	12.853	12.140	11.986	11.524	11.465	11.196
Sollmieten (T€)	9.245	8.921	8.707	8.533	8.325	8.107
Instandhaltungskosten (T€)	3.205	3.357	2.693	2.586	2.611	2.464
Ergebnis vor Steuern (T€)	2.015	1.574	2.328	1.479	1.365	1.692
Jahresergebnis (T€)	1.665	1.229	1.984	1.134	1.088	1.423
Bilanzsumme (T€)	110.599	104.773	101.300	99.868	97.003	95.144
Sachanlagevermögen (T€)	102.851	97.631	93.981	92.979	90.861	87.784
Investitionen Sachanlagevermögen (T€)	7.846	5.484	2.826	3.862	4.783	3.331
Eigenkapital langfristig (T€)	39.460	38.296	36.910	35.540	34.158	33.538

Finanzielle Leistungsindikatoren

Eigenkapitalquote (%)	35,7	36,6	36,4	35,6	35,2	35,3
Cash-Flow (T€)	3.697	3.206	3.825	3.271	3.076	3.439
durchschnittliche Miete (€/m²)	6,76	6,58	6,41	6,36	6,27	6,14
Instandhaltungskosten (€/m²)	28,86	30,64	24,92	23,88	24,50	23,32
Leerstandsquote* (%)	0,64	1,00	1,01	0,65	0,56	0,57

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 2024	07
Neubaumaßnahmen 2024	09
Instandhaltung und Modernisierung 2024	11
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 2023	12
Bericht des Aufsichtsrats	13
Bericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2024	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 2024	29
Bilanz zum 31.12.2024	30
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01. bis 31.12.2024	32
Anhang zum Jahresabschluss 2024	34

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

Das Jahr 2024 war wieder ein dynamisches Jahr für unsere Wohnungsgenossenschaft. Es stellte uns vor Herausforderungen, bot aber auch zahlreiche Möglichkeiten, unsere Werte von Gemeinschaft, Nachhaltigkeit und sozialem Handeln weiter zu stärken. Mit Stolz blicken wir darauf zurück, dass wir durch gemeinschaftliche Anstrengungen und strategische Entscheidungen das Fundament unserer Genossenschaft nicht nur erhalten, sondern zukunftssicher weiterentwickeln konnten.

In einer Zeit, in der die Bedeutung von bezahlbarem und lebenswertem Wohnraum wächst, stehen wir vor großen Aufgaben. Der Druck auf den Wohnungsmarkt durch wirtschaftliche und gesellschaftliche Veränderungen erfordert innovative Konzepte, nachhaltige Lösungen und klares Handeln. Wir haben wirtschaftliche Stabilität gesichert und gleichzeitig individuelle Bedürfnisse erkannt, um langfristige Lösungen anzubieten.

Ein Highlight war der Architekturwettbewerb im März 2024 für eine Wohnanlage am Herkenbuscher Weg mit 95 Wohnungen. Die 11 Vorschläge überzeugten durch Kreativität, Energieeffizienz und harmonische Integration in die Umgebung – zukunftsweisende Konzepte für modernes Wohnen. Zudem konnten wir weitere energetische Modernisierungsprojekte im Quartier in den Alten Höfen erfolgreich abschließen. Damit investieren wir nicht nur in die Zukunft, sondern bewahren auch Bestehendes und passen es an aktuelle Anforderungen an.

Besonders hervorheben möchten wir das Engagement unserer Mitarbeiter*innen. Ihr Einsatz und ihre Fachkompetenz sind die Basis unseres Erfolgs. Ebenso danken wir unseren Mitgliedern und Mieter*innen für ihr Vertrauen und ihre Mitwirkung – gemeinsam bilden wir ein Netzwerk auf gegenseitigem Respekt und Verantwortung.

Mit Blick nach vorn sind wir gut aufgestellt: Unsere strategischen Ziele bleiben, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und nachhaltiges Wohnen zu fördern. Dabei stellen wir die Bedürfnisse unserer Mitglieder stets in den Mittelpunkt und nutzen neue Technologien im Bereich Energieeffizienz und Digitalisierung, um unsere Genossenschaft zukunftsfähig zu machen.

Wir laden Sie ein, im Geschäftsbericht 2024 einen umfassenden Einblick in unsere Aktivitäten, Erfolge und Herausforderungen zu gewinnen. Lassen Sie uns gemeinsam den Weg in eine nachhaltige, lebenswerte Zukunft gestalten – getragen von den Werten, die unsere Genossenschaft seit jeher ausmachen: Sicher wohnen. Ein Leben lang!

Mit herzlichen Grüßen

Petra Heller Sven Möller

Petra Heller & Sven Möller



Geschäftsjahr

2024

Geschäftsjahr 2024

Seit ihrer Gründung verfolgt die Genossenschaft das Ziel, ihren Mitgliedern qualitativ hochwertigen, sicheren und sozial verantwortlichen Wohnraum anzubieten. Dieses Ziel erfordert stabile wirtschaftliche Grundlagen, die im Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss von 1.665 T€ gestützt wurden.

Zum 31. Dezember 2024 umfasste der Bestand der Genossenschaft insgesamt 1.722 Wohnungen, 11 Gewerbeeinheiten sowie 1.170 Garagen und Stellplätze. Die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wird durch eine äußerst niedrige Leerstandsquote von nur 0,64 % unterstrichen. Die durchschnittliche Kaltmiete stieg moderat von 6,58 €/qm auf 6,76 €/qm, ohne die soziale Verträglichkeit zu gefährden.

Die Bilanzsumme der Genossenschaft wuchs gegenüber dem Vorjahr um 5.826 T€ und erreichte insgesamt 110.599 T€. Mit einem Eigenkapital von 39.460 T€ ergibt sich eine solide Eigenkapitalquote von 35,7 %, die die finanzielle Stabilität der Genossenschaft untermauert.

Die Genossenschaft setzt auch weiterhin auf nachhaltige und zukunftsorientierte Maßnahmen im Bereich Energieeffizienz und Klimaschutz. Bereits in den vergangenen Jahren wurden Schritte unter-

nommen, um fossile Brennstoffe zu vermeiden: Installation von Photovoltaikanlagen, schrittweiser Austausch von Gasthermen sowie der Ausbau der Ladeinfrastruktur und die Elektrifizierung des Fuhrparks tragen aktiv zur Erreichung der Klima-Ziele bis 2045 bei.

Im Jahr 2024 investierte die BAUVEREIN GREVENBROICH eG rund 8.053 T€ in Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Ein Großteil dieser Investitionen wurde durch Fremdfinanzierung sowie Fördermittel gedeckt, darunter die Modernisierung der Objekte Am Alten Hof 2-8 und Am Rittergut 65-67 mit insgesamt 4,85 Mio. €, finanziert durch Fördermittel der NRW-Bank.

Herausforderungen wie CO₂-Abgaben, Fachkräftemangel sowie steigende Baukosten und Zinsen erschweren die Bereitstellung preiswerten Wohnraums weiterhin erheblich. Für eine nachhaltige Bewältigung dieser Herausforderungen sind verlässliche politische Rahmenbedingungen unerlässlich.

Trotz dieser Widrigkeiten bleibt die BAUVEREIN GREVENBROICH eG ihrem Anspruch treu: Sie sorgt auch künftig für sozial verantwortliche und bezahlbare Mieten – selbst bei hohen Investitionen in die Qualität und Nachhaltigkeit ihres Bestandes.



1 Campus Pillauer Weg

Neubaumaßnahmen 2024

Pillauer Weg, Grevenbroich-Orken

Das Fachplanerteam um das Architekturbüro Schmale hat die Werkplanung für das Projekt abgeschlossen. Die Genossenschaft wartet auf die Förderzusage für die Erstellung öffentlich geförderten Wohnraums. Sobald diese vorliegt, wird das Projekt in die Neubautätigkeit eingetaktet.

Campus Herkenbuscher Weg, Südstadt: Quartiersentwicklung/Ersatzneubauten

Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG verfügt über ein Wohnquartier auf einer Fläche von 7.100 m² in Grevenbroich-Südstadt. Das Grundstück umfasst derzeit drei Gebäude aus den 1950er Jahren mit insgesamt 28 Wohneinheiten. Aufgrund der sub-optimalen Nutzung des Grundstücks, des schlechten baulichen Zustands, der hohen CO₂-Emissionen und der Notwendigkeit einer energetischen Sanierung wird die Errichtung von Neubauten empfohlen.

Zur Erarbeitung des optimalen städtebaulichen und architektonischen Konzepts wurde ein Architekturwettbewerb mit zwölf renommierten Architekturbüros aus Grevenbroich und Umgebung ausgeschrieben. Der Siegerentwurf zeichnet sich durch fünf polygonale Baukörper aus, die bewusst von der bestehenden städtebaulichen Umgebung abweichen.

Diese Gestaltung führt zu erlebbaren Eingangs- und Platzsituationen sowie zu Sicht- und Beziehungsachsen in alle Richtungen. Es werden qualitative

Begegnungs- und Kommunikationsorte erwartet. Die Dachterrassen in den Obergeschossen schaffen eine Höhenstaffelung und einen gelungenen Übergang zu den bestehenden Gebäuden in der Umgebung.

Die einzelnen Gebäude bieten identifizierbare Adressen für die Bewohnerinnen und Bewohner. Die geplanten Holzfassaden, das Farbkonzept und der außenliegende Wärmeschutz reflektieren eine moderne, nachhaltige und energieeffiziente Architektur.

Die Wiederholung der Gebäudestrukturen mit variablen Wohnungsmixen ermöglicht eine wirtschaftliche Erstellung durch serielle Vorfertigung. Die Kombination aus einem zentralen Betonerschließungsbereich und einer Holztafelbauweise führt zu einem ressourcenschonenden und energiesparenden statischen System, das den aktuellen Anforderungen an nachhaltige Wohnkonzepte und Energieeffizienz gerecht wird.



2 Campus Herkenbuscher Weg

Wie auch bei vergangenen Projekten wird eine Mischung aus frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen mit folgender Verteilung vorgesehen:

- frei finanziert: ca. 31 Wohnungen (33 %),
- Förderweg A: ca. 33 Wohnungen (35 %),
- Förderweg B: ca. 31 Wohnungen (32 %).

Es wurden von Vertretern des Ministeriums weitere Zusatzdarlehen mit Tilgungsnachlass in Aussicht gestellt:

- für Planungswettbewerb,
- für Bauen mit Holz,
- für Energieeffizienzhaus 40,
- für die Verwendung ökologischer Dämmstoffe (nicht mineralölbasiert),
- für Klimaanpassungsmaßnahmen und besondere Wohnumfeldqualitäten.

Die vorgesehene zeitliche Umsetzung stellt sich wie folgt dar:

- 2024 - 2025: Baurechtherstellung
- 2024 - 2025: Planungsphase
- I.Q 2026: Freizug
- II.Q 2026: Rückbau der bestehenden Gebäude
- III.Q 2026: Grundsteinlegung
- 2028: Fertigstellung des Quartiers

Instandhaltung und Modernisierung 2024

Am Rittergut 65-67, Grevenbroich-Noithausen

Im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen Am Rittergut 65-67 wurden umfassende energetische Sanierungen durchgeführt. Die Immobilie mit zwei Hauseingängen und insgesamt 16 Wohneinheiten erhielt eine zusätzliche Dämmung zwischen den Dachsparren, um die Wärmedämmung zu verbessern. Anschließend wurden die alten Dachpfannen entfernt und durch neue, fachgerecht verlegte Dachpfannen ersetzt. Die Arbeiten wurden gemäß den geltenden Standards ausgeführt, um eine dichte und langlebige Dachkonstruktion sicherzustellen. Außerdem wurde eine elektrisch betriebene Luftwärmepumpe, die durch eine Photovoltaikanlage ergänzt wird, installiert.

Die Arbeiten begannen im Mai 2024 und wurden planmäßig im Dezember 2024 abgeschlossen. Für das Frühjahr 2025 sind weitere Verbesserungen



3 Am Rittergut 65-67

vorgesehen, darunter die Gestaltung von Mietergärten für die Erdgeschosswohnungen sowie die Erneuerung der Hauseingänge.

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.

Am Alten Hof 2-8, Grevenbroich-Noithausen

Im Gebäude Am Alten Hof 2-8, mit vier Hauseingängen und insgesamt 32 Wohnungen, wurden im Mai 2024 umfassende energetische Sanierungsmaßnahmen eingeleitet. Die bestehende Heiztechnik in Form von Gasetagethermen wurde durch eine moderne, elektrisch betriebene Luftwärmepumpe ergänzt, die zusätzlich mit einer Photovoltaikanlage kombiniert wurde. Im Rahmen der Sanierung erfolgte ebenfalls eine umfassende Strangsanierung.

Die Arbeiten wurden planmäßig durchgeführt und im Dezember 2024 erfolgreich abgeschlossen. Für das Frühjahr 2025 sind weitere Maßnahmen vorgesehen, darunter die Errichtung von Mietergärten für die Erdgeschosswohnungen sowie die Erneuerung der Hauszugänge.

Die Gesamtkosten für die Investition belaufen sich auf rund 3,4 Millionen €. Zum Zeitpunkt der Prüfung



4 Am Alten Hof 2-8

wurden bereits wesentliche Teile der Kosten aktiviert. Die Finanzierung erfolgt durch Fördermittel der NRW-Bank.

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 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 und sonstigen Einrichtungen. Am Bilanzstichtag wurden 280 Häuser mit 1.700 Wohnungen, 11 gewerblichen Objekten sowie 1.140 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 Wohnversorgung. 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 2023 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deut-

schen, 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.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.229. 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 2023 beschränkte sich die Geschäftstätigkeit auf die Verwaltung von 2 eigenen Objekten sowie die Betreuungstätigkeit. Der Jahresabschluss der REWO Wohnungsverwaltung GmbH zum 31. Dezember 2023 weist bei einer Bilanzsumme von T€ 1.854 einen Jahresüberschuss von T€ 28 und ein Eigenkapital von T€ 1.023 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.

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 2024 fanden 4 Aufsichtsrats-sitzungen statt. Der Aufsichtsrat hat sich in seinen Sitzungen intensiv mit allen für die Genossenschaft wichtigen Fragen zur Geschäftspolitik befasst. Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde darüber hinaus regelmäßig über alle wichtigen Geschäftsvorfälle in Kenntnis gesetzt.

Der Rechnungsprüfungsausschuss des Aufsichtsrats hat die Kassen- und Buchführung geprüft.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 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 31.12.2024 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 2024 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Düsseldorf, 15. Juli 2024

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



Grevenbroich, den 16. April 2025

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Manfred Franck

Bericht des Vorstands

zum Geschäftsjahr 2024



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 31.12.2024 über einen Bestand von 283 Objekten mit 1.722 eigenen Wohnungen, 11 Gewerbeflächen und 1.170 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 31.12.2024 ca. 69.123 Ein-wohner. In den nächsten Jahren ist von einer weiter steigenden Bevölkerungszahl auszugehen. Auf-grund der attraktiven geographischen Lage zwischen Düsseldorf und Köln bietet Grevenbroich gute Voraus-setzungen 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 0,64 %. Eine negative Veränderung des Leer-stands ist aufgrund der gegenwärtigen Marktsituation 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 2024 zeigt nachfolgende Tabelle:

	Bestand am 31.12.2023	Zugang 2024	Abgang 2024	Bestand am 31.12.2024
Häuser	280	3	0	283
Wohnungen/Gemeinschaftsraum	1.700	22	0	1.722
gewerblich genutzte Einheiten	11	0	0	11
Garagen Einstellplätze	1.140	30	0	1.170
Wohn-/Nutzfläche gesamt m²	109.584	1.501	0	111.085
Fläche Wohnungen/Gemeinschaftsraum m²	107.697	1.501	0	109.198
Nutzfläche Gewerbe m²	1.887	0	0	1.887

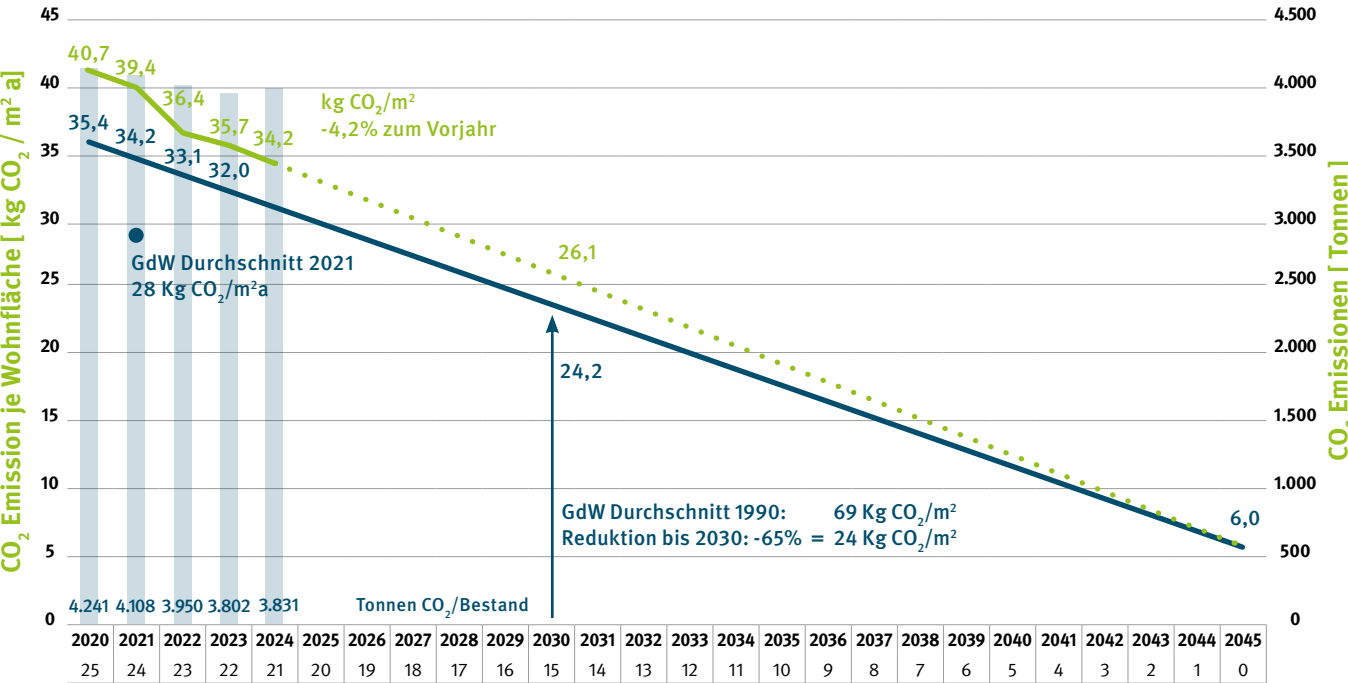
Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2024 551 öffentlich geförderte Wohnungen.

CO₂ Reduktionspfad (Ergebnisse klimabereinigt)

Die durchschnittliche CO₂-Intensität des Gebäudebestandes liegt zum 31.12.2024 bei 34,2 kg/m² p.a. (Vorjahr: 35,7 kg/m² p.a.).

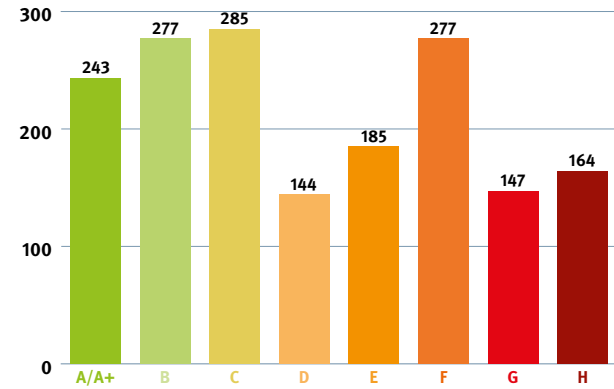
Mit dem Zukauf der Memeler Straße 2–6 sowie der Inbetriebnahme des Neubaus in der Vom-Rath-Straße 24 hat sich die bewirtschaftete Wohnfläche der Genossenschaft deutlich erhöht. Dies führte zu einem Anstieg der

absoluten CO₂-Emissionen. Gleichzeitig zeigt die fortschreitende Dekarbonisierung des Gebäudebestandes Wirkung: Die CO₂-Emissionen pro Quadratmeter Wohnfläche konnten spürbar gesenkt werden.

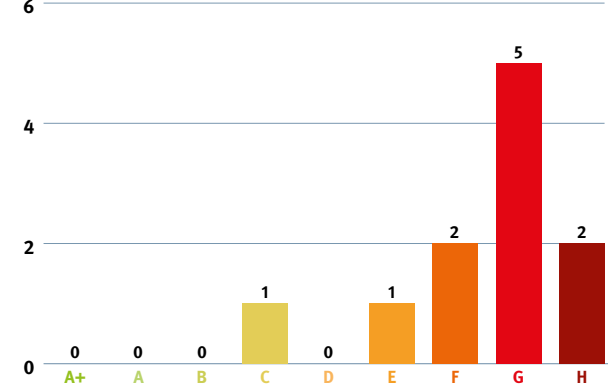


Energieeffizienzklassen des Bestandes

Wohnungen (Insgesamt: 1.722)

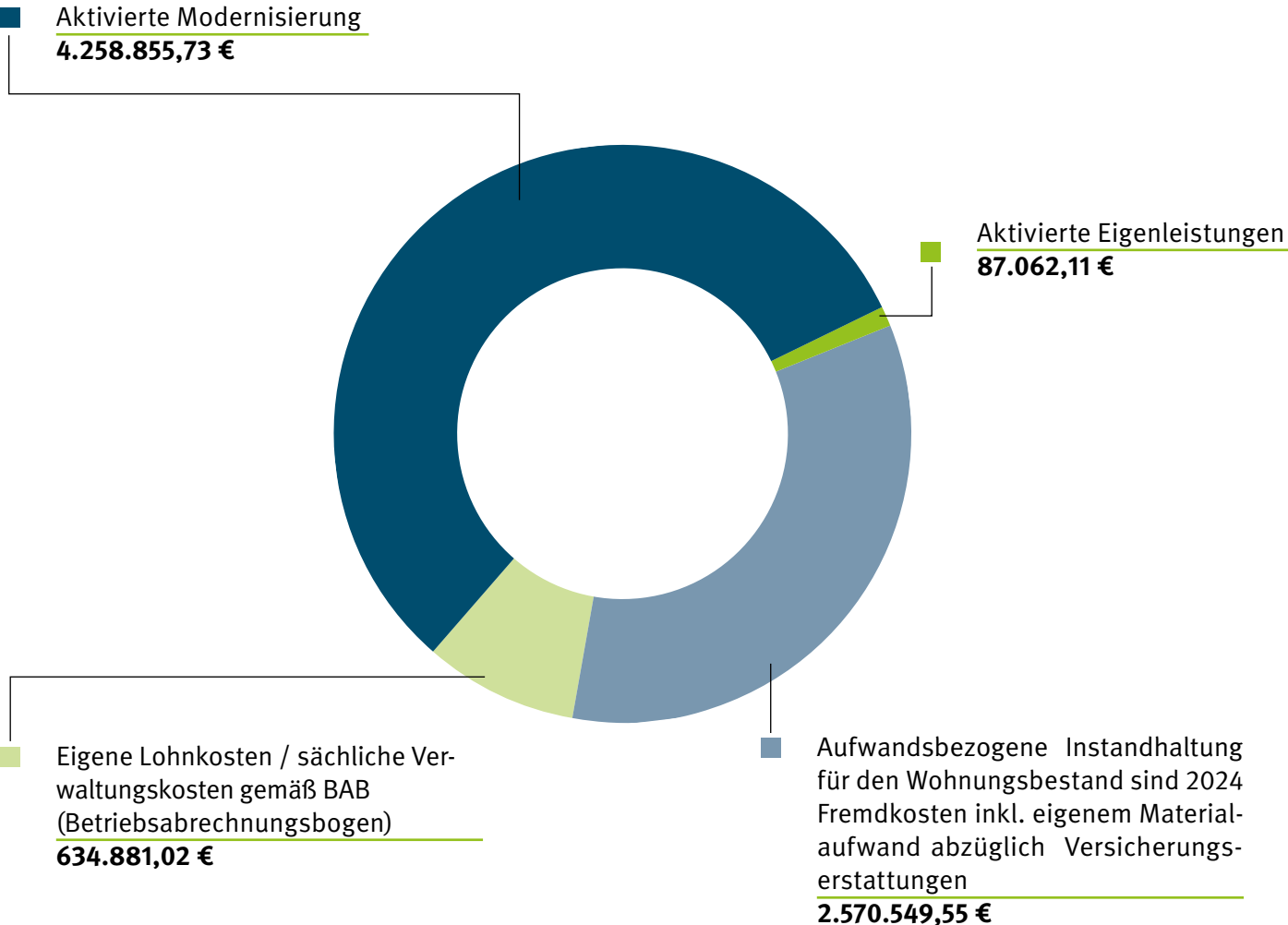


Gewerbe (Insgesamt: 11)



Bestandserhaltung/Modernisierung

Zur Sicherung der Vermietbarkeit des Bestands wurden im Geschäftsjahr 2024 insgesamt ausgegeben für:



Gesamtinvestitionen Modernisierung und Instandhaltung im Bestand = **7.551.348,41 €**

Der Gesamtaufwand 2024 für die aufwandsbezogene Instandhaltung belief sich auf 28,86 € je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche (2023: 30,64 €). Unter Einbeziehung der aktivierten Modernisierungskosten für 4 Wohnungen und 3 Großmaßnahmen erhöht sich dieser Wert auf 67,98 € (2023: 36,22 €).

Im Jahre 2024 wurden insgesamt 16 Wohnungen vollmodernisiert und 24 Wohnungen teilmodernisiert. Die Modernisierungsinvestitionen für die vorgenannten Wohnungen erforderten insgesamt Aufwendungen in Höhe von 665.614,49 €.

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 verringerten sich von 131.854 € im Jahr 2023 um 18.528 € auf 113.326 € 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 7,61 % (Vorjahr: 8,76 %) des Wohnungsbestandes. Die Leerstandsquote betrug zum 31.12.2024 insgesamt lediglich rund 0,64 % (Vorjahr: 1,00 %).

Durchschnittsmieten je Wohnung und Monat:

	2024 €/ Monat	2023 €/ Monat	2022 €/ Monat
Nettokaltmiete	428,68	417,04	405,43
kalte Betriebskosten	136,97	132,51	122,04
Bruttokaltmiete	565,65	549,55	527,47

Die je m² Wohnfläche zu bezahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 6,76 €/m² (Vorjahr: 6,58 €/m²), die Bruttokaltmiete bei 8,92 €/m² (Vorjahr: 8,67 €/m²).

Durchschnittsmieten je m² Wohnfläche und Monat:

	2024 €/ m²/ Monat	2023 €/ m²/ Monat	2022 €/ m²/ Monat
Nettokaltmiete	6,76	6,58	6,41
kalte Betriebskosten	2,16	2,09	1,93
Bruttokaltmiete	8,92	8,67	8,34

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 31.12.2024 verwaltete die REWO:

 **611 WOHNUNGEN**
zuzüglich Garagen/Stellplätze

 **8 GEWERBLICHE EINHEITEN**

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

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

Die REWO erwirtschaftete im Jahre 2024 einen Jahresüberschuss in Höhe von 10.816,05 €.

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.

Aufgrund der sich wandelnden Rahmenbedingung steigt der Personaleinsatz im Bereich der WEG- und Hausverwaltung kontinuierlich. Verwalterver-



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	2024		2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	13.350	95,9	12.679	97,1	671
Andere aktivierte Eigenleistungen	87	0,6	53	0,4	34
Gesamtleistung	13.437	96,5	12.732	97,5	705
Andere betriebliche Erträge	485	3,5	323	2,5	162
Betriebsleistung	13.922	100,0	13.055	100,0	867
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	6.377	45,8	6.378	48,9	-1
Personalaufwand	1.808	13,0	1.843	14,1	-35
Abschreibungen	2.025	14,5	1.822	14,0	203
Andere betriebliche Aufwendungen	795	5,7	627	4,8	168
Zinsaufwand	849	6,1	826	6,3	23
Gewinnunabhängige Steuern	350	2,5	346	2,7	4
Aufwendungen für Betriebsleistungen	12.204	87,6	11.842	90,8	362
Betriebsergebnis	1.718	12,4	1.213	9,2	505
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-61		-40		-21
Neutrales Ergebnis	8		56		-48
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	1.665		1.229		436
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0		0		0
Jahresüberschuss	1.665		1.229		436

3.2 Vermögenslage

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

Vermögensstruktur	2024		2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Langfristige Vermögenswerte					
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	0,0	1	0,0	0
Sachanlagen	102.851	93,0	97.631	93,2	5.220
Finanzanlagen	530	0,5	530	0,5	0
	103.382	93,5	98.162	93,7	5.220
Kurzfristige Vermögenswerte					
Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	3.713	3,4	3.468	3,3	245
Flüssige Mittel	3.255	2,9	2.911	2,8	344
Übrige Aktiva	249	0,2	232	0,2	17
	7.217	6,5	6.611	6,3	606
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	110.599	100,0	104.773	100,0	5.826

Kapitalstruktur

	2024		2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital					
Langfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	6.876	6,2	6.882	6,6	-6
Ergebnisrücklagen	32.584	29,5	31.414	30,0	1.170
	39.460	35,7	38.296	36,6	1.164
Kurzfristig					
gekündigte Geschäftsguthaben	325	0,3	254	0,2	71
Bilanzgewinn	838	0,8	616	0,6	222
	1.163	1,1	870	0,8	293
	40.623	36,8	39.166	37,4	1.457
Fremdkapital					
Langfristig					
Pensionsrückstellungen	4.186	3,8	4.178	4,0	8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.131	43,5	44.603	42,6	3.528
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.476	9,5	9.975	9,5	501
Sonstige Verbindlichkeiten (WoBau-Prämie/ Pensionssicherungsverein)	2.257	2,0	1.349	1,3	908
	65.050	58,8	60.105	57,4	4.945
Kurzfristig					
Rückstellungen	99	0,1	94	0,1	5
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21	0,0	389	0,4	-368
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27	0,0	56	0,1	-29
Übrige Verbindlichkeiten	4.779	4,3	4.963	4,6	-184
	4.926	4,4	5.502	5,2	-576
Gesamtkapital / Bilanzsumme	110.599	100,0	104.773	100,0	5.826

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5.826 T€ auf einen Wert von 110.599 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen Investitionen von 7.846 T€ sowie planmäßige Abschreibungen von 2.024 T€ gegenüber.

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

Bei den unfertigen Leistungen mit 3.701 T€ werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich um 1.164 T€

auf 39.460 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 35,7 % im Vergleich zum Vorjahr mit 36,6 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 4.029 T€. Diese Veränderung ist maßgeblich mit der Neuvaluierung von 6.916 T€ im Rahmen von Neubau- und Modernisierungsfinanzierungen, dem Tilgungszuschuss von 1.113 T€ und planmäßigen Tilgungen von 1.774 T€ verbunden.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 4.779 T€ um Verbindlichkeiten aus anderen Lieferung und Leistungen.

3.3 Finanzlage

Finanzlage

	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
	T€	T€	T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	103.382	98.162	5.220
Finanzierungsmittel	104.510	98.401	6.109
Überdeckung / Unterdeckung	1.128	239	889
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	3.255	2.911	344
Sonstige Vermögenswerte	3.962	3.700	262
	7.217	6.611	606
Verpflichtungen	6.089	6.372	-283
Stichtagsliquidität	1.128	239	889

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2024 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2024 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:

	2024	2023	2022	2021	2020
Eigenkapitalquote (%)	35,7	36,6	36,4	35,6	35,2
Eigenkapitalrentabilität (%)	4,2	3,1	5,3	3,1	3,1
Gesamtkapitalrentabilität	2,3	2,0	2,9	2,1	2,2
Cash-Flow (T€)	3.697	3.206	3.825	3.271	3.076
durchschnittliche Miete (€/m²)	6,76	6,58	6,41	6,36	6,27
Instandhaltungskosten (€/m²)	28,86	30,64	24,92	23,88	24,50
Fluktuationsquote (%)	7,61	8,76	7,44	8,81	8,63
Leerstandsquote (%)	0,64	1,00	1,01	0,65	0,56

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 23.09.2024, 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 demografische Fluktuation sowie Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur haben in den vergangenen Jahren keine signifikanten Auswirkungen auf die Quartiere und Stadtgebiete gehabt, die im Eigentum der Genossenschaft stehen. Aufgrund einer stabilen Entwicklung hinsichtlich Stadtplanung und sozialer Struktur dieser Gebiete, einer soliden Wettbewerbsposition sowie einer wirtschaftlich ausgewogenen Gestaltung der Mietpreise wird auch künftig nicht mit einem Anstieg von Leerständen, Fluktuationsraten oder Mietausfällen gerechnet.

Die von EU und Bundesregierung bis zum Jahr 2045 gesetzten Klimaziele stellen weiterhin eine bedeutende Herausforderung für die Wohnungswirtschaft dar, insbesondere auch für den Bauverein. Die Umstellung auf eine CO₂-neutrale Bewirtschaftung der Bestände erfordert fortlaufend unerwartete Investitionen, insbesondere im Bereich energetischer Sanierungen. Der Vorstand treibt den Dekarbonisierungsprozess weiter aktiv voran, unter anderem durch den Austausch veralteter Gasthermen gegen zentrale Heizsysteme, unterstützt durch Fördermittel der BAFA. Die Abhängigkeit von staatlichen Förderprogrammen stellt allerdings ein Risiko dar. Änderungen in der Förderpolitik oder eine Reduzierung der Fördermittel können die finanziellen Spielräume der Genossenschaft einschränken und geplante Projekte gefährden.

Potenzielle Mieter werden einer Bonitätsprüfung unterzogen, um Leerstände zu minimieren und das

Mietpotenzial optimal auszuschöpfen. Die Genossenschaft pflegt langfristige Mietverhältnisse durch ein aktives Portfolio- und Forderungsmanagement und beobachtet Entwicklungen kontinuierlich, um flexibel reagieren zu können. Das aktuelle Mietniveau bietet Spielraum für potenzielle Mieterhöhungen; zudem werden Vorauszahlungen regelmäßig angepasst, um Liquiditätsengpässe zu vermeiden. Eine unsichere oder schwache Wirtschaftslage könnte allerdings die Zahlungsfähigkeit der Mitglieder beeinträchtigen.

Langfristige Fremdmittel bestehen aus Annuitätendarlehen, die durch Sachwerte abgesichert sind. Das Hauptrisiko im Zinsbereich liegt in der zukünftigen Refinanzierung auslaufender Kredite, welche ursprünglich zu äußerst günstigen Konditionen aufgenommen wurden. Zur Simulation zukünftiger Zinsentwicklungen werden jährlich Wirtschaftspläne für einen Zeitraum von 15 Jahren erstellt. Neue Projekte werden überwiegend mit öffentlichen Mitteln umgesetzt, da diese aufgrund ihrer günstigen Konditionen nach wie vor attraktiv sind. Die kontinuierliche Überwachung der Zinsentwicklung dient der Minimierung von Liquiditätsrisiken.

Die zunehmende Digitalisierung erfordert weitere Investitionen in moderne Technologien und IT-Infrastruktur. Unser Erfolg hängt auch davon ab, wie gut die Genossenschaft diese Technologien integriert und nutzt. Darüber hinaus müssen Datenschutz und IT-Sicherheit gewährleistet sein.

Chancen der künftigen Entwicklung

Die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft bietet vielfältige Chancen, um nachhaltiges Wachstum und soziale Stabilität zu fördern. Durch den verstärkten Einsatz energieeffizienter Bau- und Sanierungsmaßnahmen kann der Bauverein ökologische Standards erfüllen, Kosten senken und gleichzeitig einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Fördermittel und öffentliche Unterstützung erleichtern dabei die Umsetzung solcher Projekte. Zudem eröffnen digitale Technologien neue Möglichkeiten in der Verwaltung, im Service und in der Kommunikation mit den Mitgliedern, was Effizienz und Transparenz erhöht.

Demografische Veränderungen, wie eine alternde Bevölkerung oder der Wunsch nach gemeinschaft-

lichem Wohnen, bieten die Chance, innovative Wohnkonzepte zu entwickeln, die soziale Bindung stärken und langfristig stabile Mieteinnahmen sichern. Strategische Partnerschaften mit öffentlichen Institutionen oder Unternehmen können zusätzliche Ressourcen mobilisieren und neue Projekte ermöglichen.

Insgesamt liegt in der nachhaltigen Ausrichtung, Digitalisierung und sozialen Innovation das Potenzial, die Genossenschaft zukunftssicher aufzustellen und attraktive, generationsübergreifende Wohnangebote zu schaffen.

5. Prognosebericht

Die Genossenschaft setzt ihren strategischen Schwerpunkt weiterhin auf die nachhaltige Weiterentwicklung ihres Wohnungsbestands. Hierzu gehören umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die darauf abzielen, die bauliche Substanz zu erneuern und den Wohnraum an die sich wandelnden Marktanforderungen anzupassen. Diese Initiativen basieren auf einer kontinuierlichen Bedarfsanalyse sowie einem langfristigen Investitionsprogramm, das die kommenden Jahre abdeckt, um rechtzeitig bedarfsgerechten und nachhaltigen Wohnraum für zukünftige Nutzergruppen zu schaffen.

Im Rahmen ihrer Verpflichtung zur Erreichung der Klimaziele bis 2045 engagiert sich die Genossenschaft aktiv im Bündnis Wohnen 2050, das sich für

klimapolitische Zielsetzungen einsetzt. Neben der Weiterentwicklung bestehender Objekte sind auch innovative Neubaumaßnahmen geplant, die den aktuellen sowie zukünftigen Ansprüchen an Wohnqualität gerecht werden. Besonderes Augenmerk gilt dabei der qualitativen Entwicklung der Quartiere, um lebenswerte und zukunftsfähige Wohnumfelder zu schaffen.

Die Organisation beabsichtigt, eine hohe Reinvestitionsquote beizubehalten und plant in naher Zukunft keine wesentlichen Transaktionen von Immobilien. Trotz herausfordernder Rahmenbedingungen blickt die Genossenschaft mit Zuversicht in die Zukunft und hat für das Geschäftsjahr 2025 einen Wirtschaftsplan mit einem erwarteten Ergebnis von ca. 1.738 Tausend € erstellt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2025 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

 **13.193 T€**
Umsatzerlöse

 **2.890 T€**
Instandhaltungsaufwendungen

 **1.871 T€**
Personalaufwand

 **1.978 T€**
Abschreibungen

 **917 T€**
Zinsaufwendungen

6. Mitarbeiter

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

25 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2023:25),
davon 9 Teilzeitkräfte (2023:7)
und 1 geringfügig Beschäftigte (2023:1).

Eine Mitarbeiterin befindet sich seit dem 01.08.2023 und zwei Mitarbeiter seit dem 01.08.2024 in der Ausbildung zum Immobilienkaufmann bzw. zur Immobilienkauffrau.

Zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Unternehmens verfügt der Bauverein seinen Aufgaben entsprechend über ausgebildetes engagiertes Fach-

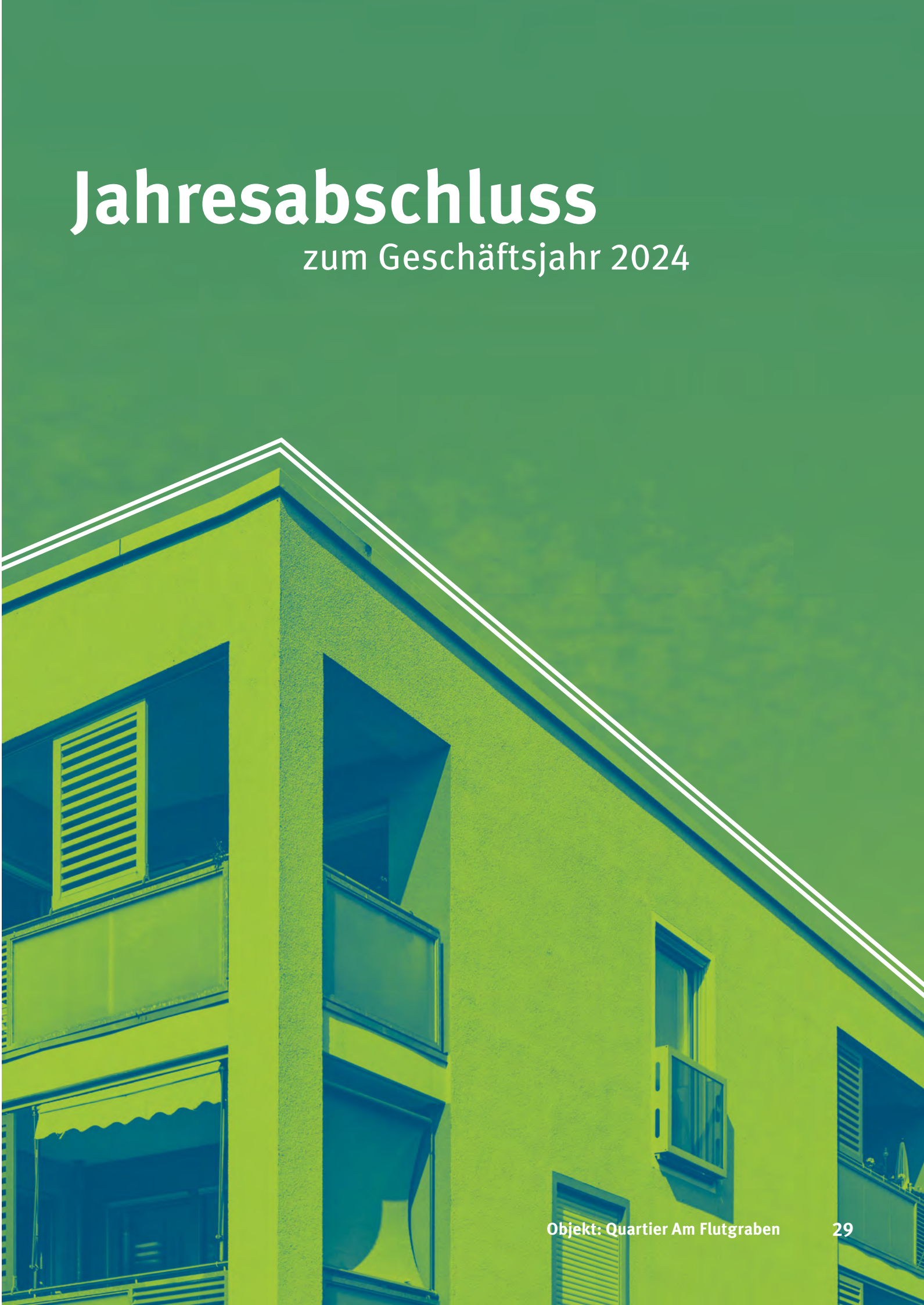
personal. Den sich ständig verändernden Herausforderungen begegnet der Bauverein mit gezielten Schulungsmaßnahmen und passt kontinuierlich die technische Ausstattung den sich wandelnden Bedürfnissen an. Die fortschreitende Digitalisierung erfordert erhebliche Änderungen der Geschäftsprozesse, unsere Mitarbeiter*innen 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 2024



Bilanz zum 31.12.2024	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€		€	
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen		1.070,00		676,00
II. Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	95.522.188,59		91.674.414,75	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.950.854,85		3.026.117,85	
Grundstücke ohne Bauten	68.097,71		68.097,71	
Technische Anlagen und Maschinen	77.831,00		172.368,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	101.876,00		34.986,00	
Anlagen im Bau	3.273.318,53		2.304.880,95	
Bauvorbereitungskosten	856.784,10	102.850.950,78	350.574,22	
III. Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen		530.000,00	530.000,00	
Anlagevermögen insgesamt		103.382.020,78	98.162.115,48	
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
Unfertige Leistungen	3.701.292,26		3.451.866,24	
Andere Vorräte	11.712,09	3.713.004,35	15.651,64	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	80.239,20		73.713,45	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17.308,65		18.335,51	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	48.344,06		70.239,18	
Sonstige Vermögensgegenstände	88.192,92	234.084,83	69.281,17	
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.254.843,05	2.911.407,88	
C. Rechnungsabgrenzungsposten		15.109,39	0,00	
Bilanzsumme		110.599.062,40	104.772.610,55	

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€		€	
A. Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	105.000,00		250.000,00	
der verbleibenden Mitglieder	6.876.167,64		6.882.437,74	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	220.000,00	7.201.167,64	4.000,00	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 3.832,36 € (Vorjahr: 7.562,26 €)				
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	4.203.738,15		4.036.738,15	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 167.000,00 € (Vorjahr: 122.900,00 €)				
Bauerneuerungsrücklage	10.560.651,85		9.900.651,85	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 660.000,00 € (Vorjahr: 490.000,00 €), davon aus Bilanzgewinn Vorjahr: 342.921,21 € (Vorjahr: 721.848,47 €)				
Andere Ergebnisrücklagen	17.819.395,26	32.583.785,29	17.476.474,08	
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss	1.664.851,74		1.228.898,05	
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	-827.000,00	837.851,74	-612.900,00	
Eigenkapital insgesamt:		40.622.804,67	39.166.299,87	
B. Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.186.425,00		4.178.231,00	
Sonstige Rückstellungen	98.888,57	4.285.313,57	93.870,13	
C. Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.152.202,62		44.992.353,41	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.502.966,72		10.031.144,65	
Erhaltene Anzahlungen	3.708.434,71		3.800.113,99	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	182.937,01		135.064,78	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	786.045,83		1.051.755,80	
Sonstige Verbindlichkeiten	147.063,44	63.479.650,33	124.308,45	
davon aus Steuern: 25.731,97 € (Vorjahr 35.641,18 €)				
D. Rechnungsabgrenzungsposten		2.211.293,86	1.199.468,47	
Bilanzsumme		110.599.062,40	104.772.610,55	

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01. – 31.12.2024	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	12.852.832,28	12.192.540,07
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	247.076,74	13.099.909,02
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr Bestandserhöhung)	249.426,02	233.910,49
Andere aktivierte Eigenleistungen	87.062,12	53.312,95
Sonstige betriebliche Erträge	495.340,02	400.230,37
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	6.376.944,95	6.378.321,48
Rohergebnis	7.554.792,23	6.753.356,02
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.439.197,53	1.283.197,48
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	369.308,01	1.808.505,54
davon für Altersversorgung: 201.171,56 € (Vorjahr: 278.053,39 €)		560.485,45
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.024.531,41	1.821.516,84
Sonstige betriebliche Aufwendungen	798.231,88	647.425,43
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12.468,65	30.848,33
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	923.610,74	897.384,30
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 74.916,00 € (Vorjahr 70.778,00 €)		
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.420,11	0,00
Ergebnis nach Steuern	2.013.801,42	1.574.194,85
Sonstige Steuern	348.949,68	345.296,80
Jahresüberschuss	1.664.851,74	1.228.898,05
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	827.000,00	612.900,00
Bilanzgewinn	837.851,74	615.998,05



8,9 Mio. €
MIETEINNAHMEN



3,3 Mio. €
ERLÖSE AUS UMLAGEN



3,3 Mio. €
BETRIEBSKOSTEN



2,9 Mio. €
INSTANDHALTUNG



126 T€
ANDERE AUFWENDUNGEN



1,7 Mio. €
JAHRESÜBERSCHUSS

Anhang zum Jahresabschluss 2024

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 (JAbschlWUV), 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 3 und 5 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 %, 16,67%, 20 % und 33,34 % angesetzt. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu einem Nettobetrag von 800 € werden im Jahr der Anschaffung abgeschrieben.

Bauvorbereitungskosten und Anlagen im Bau wurden zu Herstellungskosten bewertet.

Finanzanlagen

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

a) Anteile an verbundenen Unternehmen:	
REWO Wohnungsverwaltung GmbH	
Ostwall 27	
41515 Grevenbroich	€
<u>Stammkapital</u>	<u>530.000,00</u>

Die Genossenschaft besitzt alle Geschäftsanteile.

Unfertige Leistungen

Unter dieser Position werden die mit den Mieter*innen 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 31.12.2024 gemäß § 249 Abs. 1 HGB für Pensionen und andere ungewisse Verbindlichkeiten gebildet.

Pensionsrückstellungen sind nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes von 1,90 % p. a. (Vorjahr: 1,82 % 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 01.02.2025 mit 2,6 %, ab 01.02.2026 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 Erfüllungsbetrag zwischen dem Barwert bei der Anwendung eines Sieben- und Zehnjahreszeitraums für den Kalkulationszinssatz beträgt zum 31.12.2024 4.084 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 31.12.2024 843.055,23 €. 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 31.12.2024

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2024

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte	
	01.01.2024 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	31.12.2024 €	01.01.2024 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	31.12.2024 €	31.12.2024 €	31.12.2023 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	415.967,28	1.167,60	73.929,37	0,00	343.205,51	415.291,28	773,60	73.929,37	0,00	342.135,51	1.070,00	676,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	131.249.602,42	3.981.629,25	529.284,00	2.304.880,95	137.006.828,62	39.575.187,67	1.909.452,36	0,00	0,00	41.484.640,03	95.522.188,59	91.674.414,75
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.820.841,70	0,00	0,00	0,00	4.820.841,70	1.794.723,85	75.263,00	0,00	0,00	1.869.986,85	2.950.854,85	3.026.117,85
3. Grundstücke ohne Bauten	68.097,71	0,00	0,00	0,00	68.097,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	68.097,71	68.097,71
4. Technische Anlagen und Maschinen	250.276,22	0,00	72.097,92	0,00	178.178,30	77.908,22	22.439,08	0,00	0,00	100.347,30	77.831,00	172.368,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	754.451,71	83.493,37	95.903,17	0,00	742.041,91	719.465,71	16.603,37	95.903,17	0,00	640.165,91	101.876,00	34.986,00
6. Anlagen im Bau	2.304.880,95	3.237.332,93	0,00	-2.268.895,35	3.273.318,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.273.318,53	2.304.880,95
7. Bauvorbereitungskosten	350.574,22	542.195,48	0,00	-35.985,60	856.784,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	856.784,10	350.574,22
Summe II.	139.798.724,93	7.880.636,63	697.285,09	0,00	146.946.090,87	42.167.285,45	2.023.757,81	95.903,17	0,00	44.095.140,09	102.850.950,78	97.631.439,48
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	140.744.692,21	7.881.804,23	771.214,46	0,00	147.819.296,38	42.582.576,73	2.024.531,41	169.832,54	0,00	44.437.275,60	103.382.020,78	98.162.115,48

Die Position **Unfertige Leistungen** beinhaltet mit 3.701.292,26 € (2023: 3.451.866,24 €) 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	
	2024 €	2023 €	2024 €	2023 €
Forderungen aus Vermietung	80.238,20	73.713,45	0,00	0,00

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

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

	2024 €	2023 €
Kosten des Jahresabschlusses	27.000,00	30.000,00
Urlaubsrückstellungen	24.651,63	28.134,01

Für Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in Höhe von 4.186.425,00 € gebildet. In den **Verbindlichkeiten** sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31.12.2024

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31.12.2024 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	48.152.202,62 (44.992.353,41)	1.492.172,83 (1.801.485,15)	46.660.029,79 (43.190.868,26)	6.051.723,27 (5.813.847,17)	40.608.306,52 (37.377.021,09)	48.152.202,62
gegenüber anderen Kreditgebern	10.502.966,72 (10.031.144,65)	420.134,90 (391.230,80)	10.082.831,82 (9.639.913,85)	1.643.927,29 (1.435.882,63)	8.438.904,53 (8.204.031,22)	10.502.966,72
erhaltene Anzahlungen	3.708.434,71 (3.800.113,99)	3.708.434,71 (3.800.113,99)				
aus Vermietung	182.937,01 (135.064,78)	182.937,01 (135.064,78)				
aus Lieferungen und Leistungen	786.045,83 (1.051.755,80)	747.372,92 (908.563,59)	38.672,91 (143.192,21)	38.672,91 (143.192,21)		
gegenüber Verbundenen Unternehmen	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
sonstige Verbindlichkeiten	147.063,44 (124.308,45)	140.118,81 (117.228,65)	6.944,63 (7.079,80)	6.944,63 (7.079,80)		
	63.479.650,33 (60.134.741,08)	6.691.171,18 (7.153.686,96)	56.788.479,15 (52.981.054,12)	7.741.268,10 (7.400.001,81)	49.047.211,05 (45.581.052,31)	58.655.169,34

* 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	11.483,16
Abschreibungen aus Mietforderungen	34.751,59

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 2024 der Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 10.816,05 € (2023 Jahresüberschuss: 27.961,01 €) aus.

3. Teil der Kautionsverpflichtungen

Für einen Teil der Kautionsverpflichtungen von Mietern wurden zur Erfüllung Bürgschaften akzeptiert. Per 31.12.2024 liegen zu diesem Zweck Bürgschaften in einer Gesamthöhe von 157.294,57 € vor.

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2024 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer*innen betrug:

	Vollzeit-Beschäftigte	Teilzeit-Beschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter*innen	6,25	6,00
technische Mitarbeiter*innen	3,50	0,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2,50	2,00
	12,25	8,00

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

5. Mitgliederbewegung:

Stand Anfang 2024	2.128 Mitglieder
Zugänge 2024	155 Mitglieder
Abgänge 2024	116 Mitglieder
Stand Ende 2024	2.167 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 6.270,10 € verringert. 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):

Manfred Franck	Rentner
Dorothea Zimmermann	Rentnerin (bis 25.06.2024)
Norbert Gand	Rechtsanwalt
Udo Gauls	Kaufmann
Ursula Kwasny	Bürgermeisterin a. D.
Willy Helfenstein	Gutachter
Ulrike Wagner	Sachbearbeiterin
Hubert Zimmermann	Rentner (ab 26.06.2024)

9. Forderungen

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

10. Finanzielle Verpflichtungen am 31. Dezember 2024

Am 31. Dezember 2024 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Neubauverpflichtungen von insgesamt 2.317 T€.

Vorschlag zur Gewinnverwendung

	€
Jahresüberschuss	1.664.851,74
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	167.000,00
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	660.000,00
Bilanzgewinn	837.851,74
4 % Dividende auf Geschäftsguthaben von 6.879.073,86 € (gemäß Dividendenberechnung)	275.162,95
Weitere Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	562.688,79

Grevenbroich, den 16. April 2025

Der Vorstand

Petra Heller

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, Robert Sprang
Druck und Verarbeitung: Das Druckhaus Print und Medien GmbH

BAUVEREIN GREVENBROICH eG

Ostwall 27 · 41515 Grevenbroich

Telefon: 02181.6509-0

Telefax: 02181.6509-33

E-Mail: info@bauverein-gv.de