

GESCHÄFTSBERICHT

2025

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



2025



**1.716
WOHNUNGEN**



**2.159
MITGLIEDER**



**7,14 €/m²
Ø MIETE**



**41,3 Mio. €
EIGENKAPITAL**

Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG in Zahlen

		2025	2024	2023	2022	2021	2020
Bestand							
Objekte	Anzahl	282	283	280	278	278	276
Wohnungen	Anzahl	1.716	1.722	1.700	1.680	1.680	1.657
Gewerbliche Objekte	Anzahl	11	11	11	10	10	10
Garagen/Stellplätze	Anzahl	1.170	1.170	1.140	1.152	1.133	1.119
Bewirtschaftete Fläche	m²	110.694	111.085	109.584	108.046	108.167	106.528
Wohnfläche	m²	108.807	109.198	107.697	106.184	106.305	104.666
Gewerbefläche	m²	1.887	1.887	1.887	1.862	1.862	1.862
Mitglieder							
Mitglieder	Anzahl	2.159	2.167	2.128	2.133	2.112	2.091
Anteile	Anzahl	6.876	6.880	6.890	6.841	6.787	6.699
Geschäftsguthaben	T€	7.233	7.201	7.136	7.032	6.910	6.897
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage							
Umsatzerlöse	T€	13.535	12.853	12.140	11.986	11.524	11.465
Sollmieten	T€	9.752	9.245	8.921	8.707	8.533	8.325
Instandhaltungskosten	T€	3.201	3.205	3.357	2.693	2.586	2.611
Ergebnis vor Steuern	T€	2.458	2.015	1.574	2.328	1.479	1.365
Jahresergebnis	T€	2.080	1.665	1.229	1.984	1.134	1.088
Bilanzsumme	T€	114.485	110.599	104.773	101.300	99.868	97.003
Sachanlagevermögen	T€	103.930	102.851	97.631	93.981	92.979	90.861
Investitionen Sachanlagevermögen	T€	3.302	7.846	5.484	2.826	3.862	4.783
Eigenkapital langfristig	T€	41.266	39.460	38.296	36.910	35.540	34.158
Finanzielle Leistungsindikatoren							
Eigenkapitalquote	%	36,1	35,7	36,6	36,4	35,6	35,2
Cash-Flow	T€	4.246	3.697	3.206	3.825	3.271	3.076
durchschnittliche Miete	€/m²	7,14	6,76	6,58	6,41	6,36	6,27
Instandhaltungskosten	€/m²	28,92	28,86	30,64	24,92	23,88	24,50
Leerstandsquote*	%	1,86	0,64	1,00	1,01	0,65	0,56

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

*Jahresdurchschnitt

Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG in Zahlen	2
Vorwort des Vorstands	4
Geschäftsjahr 2025	5
Neubaumaßnahmen	8
Instandhaltung und Modernisierung	11
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 2024	12
Bericht des Aufsichtsrats	13
Bericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2025	14
1. Gegenstand des Unternehmens	15
2. Geschäftsverlauf	15
3. Darstellung der Lage	20
4. Risiko- und Chancenbericht	24
5. Prognosebericht	26
6. Mitarbeiter	27
Jahresabschluss zum Geschäftsjahr 2025	28
Bilanz	29
Gewinn- und Verlustrechnung	31
Anhang	33



Liebe Leserinnen und Leser,

wir freuen uns, Ihnen den Geschäftsbericht für das Jahr 2025 vorzulegen. Er informiert über die wirtschaftliche Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft sowie über die wesentlichen Ereignisse, Projekte und Maßnahmen des vergangenen Geschäftsjahres.

Auch das Jahr 2025 war von anspruchsvollen Rahmenbedingungen geprägt. Steigende Energie- und Baukosten, wachsende gesetzliche Anforderungen an den Gebäudebestand sowie die Aufgabe, unsere Immobilien zukunftsfähig zu erhalten, haben unsere Arbeit maßgeblich bestimmt.

Als Wohnungsgenossenschaft erfüllen wir den satzungsmäßigen Auftrag, unsere Mitglieder mit sicherem und angemessenem Wohnraum zu versorgen. Dabei verbinden wir wirtschaftliche Verantwortung mit sozialen und ökologischen Aspekten. Unser Anspruch ist es, den Wert unseres Bestandes nachhaltig zu sichern und unseren Mitgliedern dauerhaft ein verlässliches Zuhause zu bieten.

Im Geschäftsjahr 2025 haben wir erneut umfangreich in die Instandhaltung und Modernisierung investiert. Schwerpunkte bildeten Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sowie die laufende Erneuerung unserer Gebäude. Damit schaffen wir die Voraussetzungen für einen zukunftsfähigen Wohnungsbestand und tragen – soweit technisch und wirtschaftlich möglich – zur Reduzierung des Energiebedarfs bei. Die tatsächlichen Auswirkungen auf Energieverbrauch und CO₂-Emissionen hängen jedoch von den jeweiligen baulichen Gegebenheiten und dem individuellen Nutzungsverhalten ab.

Neben den Investitionen in unseren Gebäudebestand haben wir interne Prozesse überprüft und weiter optimiert. Ziel war es, gesetzliche Anforderungen effizient umzusetzen, Abläufe kontinuierlich zu verbessern und die Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft nachhaltig zu stärken.

Der genossenschaftliche Förderauftrag bleibt das Fundament unseres Handelns. Unser Leitsatz „Sicher wohnen. Ein Leben lang.“ steht für den Anspruch, unseren Mitgliedern ein verlässlicher Partner zu sein. Eine verantwortungsvolle Bewirtschaftung unserer Immobilien und eine transparente Mietentwicklung bilden hierfür die wesentlichen Grundlagen.

Unser Dank gilt allen Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern für ihr Vertrauen sowie unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz. Ebenso danken wir unseren Geschäftspartnern für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit im vergangenen Geschäftsjahr.

Wir laden Sie herzlich ein, sich auf den folgenden Seiten über die wirtschaftliche Entwicklung sowie über die wichtigsten Projekte und Aktivitäten unserer Genossenschaft im Jahr 2025 zu informieren.

Mit herzlichen Grüßen


Petra Heller & Sven Möller



GESCHÄFTSJAHR

2025



Objekt: **Campus Pillauer Weg**

Geschäftsjahr 2025

Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG verfolgt seit ihrer Gründung das Ziel, ihren Mitgliedern qualitativ hochwertigen und sicheren Wohnraum zu angemessenen Mietkonditionen im Einklang mit ihrem genossenschaftlichen Förderauftrag bereitzustellen. Grundlage hierfür sind stabile wirtschaftliche Rahmenbedingungen, die auch im Geschäftsjahr 2025 gegeben waren. Die Genossenschaft erwirtschaftete im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von 2.080 T€. Zum 31.12.2025 umfasste der Bestand insgesamt 1.716 Wohnungen, 11 Gewerbeeinheiten sowie 1.170 Garagen und Stellplätze. Der Wohnungsmarkt in Grevenbroich blieb weiterhin angespannt. Trotz umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen blieb die Leerstandsquote mit 1,86 % auf niedrigem Niveau. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete erhöhte sich von 6,76 €/m² auf 7,14 €/m².

Die Bilanzsumme stieg im Geschäftsjahr um 3.886 T€ auf insgesamt 114.485 T€. Das langfristige Eigenkapital belief sich auf 41.266 T€. Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 36,1 %. Damit verfügt die Genossenschaft weiterhin über eine solide finanzielle Grundlage.

Auch im Jahr 2025 setzte die Genossenschaft die Weiterentwicklung ihres Wohnungsbestandes fort. Im Mittelpunkt standen Investitionen in die Modernisierung und Instandhaltung der Gebäude. Hierzu zählten unter anderem die Installation von Photovoltaikanlagen und der schrittweise Austausch von Gasthermen. Diese Maßnahmen dienen der Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes sowie der Verbesserung der Energieeffizienz und wurden unter Berücksichtigung technischer, wirtschaftlicher und gesetzlicher Rahmenbedingungen umgesetzt.

Im Berichtsjahr investierte die Genossenschaft rund 5.750 T€ in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Ein Teil dieser Investitionen wurde durch Fördermittel der NRW.BANK und des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) unterstützt. Steigende Baukosten, höhere Zinsen, CO₂-Abgaben sowie der Fachkräftemangel stellen die Wohnungswirtschaft weiterhin vor große Herausforderungen. Ungeachtet dieser Entwicklungen bleibt die BAUVEREIN GREVENBROICH eG ihrem genossenschaftlichen Auftrag verpflichtet. Auch künftig wird sie eine wirtschaftlich verantwortbare Bewirtschaftung ihres Wohnungsbestandes mit Investitionen in dessen Erhalt und Modernisierung verbinden. Ziel ist es, den Mitgliedern langfristig sicheren Wohnraum anzubieten und die Stabilität der Genossenschaft dauerhaft zu sichern.

HEMMERDEN

1.



WEVELINGHOVEN

3.

3.



NOITHAUSEN

1.

2.



ORKEN

ELSEN

STADTMITTE

SÜDSTADT

GUSTORF

ALLRATH

NEUENHAUSEN

2.





Campus Pillauer Weg, Grevenbroich-Orken

Neubaumaßnahmen

Innenentwicklung mit Modellcharakter

Mit dem Projekt Campus Pillauer Weg verfolgt die BAU-VEREIN GREVENBROICH eG ein beispielhaftes Vorhaben der Innenentwicklung im Stadtteil Grevenbroich-Orken. Ziel ist es, durch die gezielte Nachverdichtung auf einem bereits genutzten Grundstück zusätzlichen, nachhaltigen Wohnraum zu schaffen und zugleich die vorhandene Quartiersstruktur zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

Im Berichtsjahr wurden wesentliche formale und vorbereitende Schritte zur Umsetzung des Projekts abgeschlossen. Die Prüfung des Förderantrags beim Rhein-Kreis Neuss ist abgeschlossen und die Förderzusage erteilt. Zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufs wurden bereits vorbereitende Maßnahmen umgesetzt. Noch vor Beginn der Brutzeit wurden Teile der Bestandsbäume auf dem Grundstück gerodet. Zudem konnten die bestehenden Garagen sowie das Werkstattgebäude, auf dessen Fläche der Neubau errichtet werden soll, bis zum 30.03.2026 vollständig freigezogen werden.

Der Rückbau der Bestandsbebauung ist für Mai 2026 vorgesehen und wird durch eine anschließende Kampfmitteldetektion begleitet. Nach derzeitiger Planung wird im Sommer der Aushub der Baugrube erfolgen, verbunden mit dem Beginn der Rohbauarbeiten.

Das Projekt Campus Pillauer Weg ist dabei nicht nur als Einzelmaßnahme zu betrachten, sondern als integraler Bestandteil einer schrittweisen Quartiersentwicklung. Nach Fertigstellung des Neubaus ist vorgesehen, im Jahr 2028 die flankierenden Bestandsgebäude Noithausener Straße 98–104 sowie Pillauer Weg 2–8 umfassend zu sanieren. Durch diese zeitlich abgestimmte Vorgehensweise sollen sowohl bauliche als auch soziale Belastungen für die Bewohnerschaft minimiert und Synergien in Planung und Ausführung genutzt werden.

Mit dem Campus Pillauer Weg entwickelt die BAUVEREIN GREVENBROICH eG zusätzlichen Wohnraum innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen. Damit werden vorhandene Flächenpotenziale genutzt und wirtschaftliche sowie soziale Zielsetzungen im Wohnungsbau berücksichtigt.

Campus Herkenbuscher Weg, Südstadt: Quartiersentwicklung/Ersatzneubauten

Mit dem Projekt Campus Herkenbuscher Weg entwickelt die BAUVEREIN GREVENBROICH eG ein zukunftsorientiertes Wohnquartier in der Grevenbroicher Südstadt. Das rund 7.100 m² große Grundstück war bislang mit drei Wohngebäuden aus den 1950er Jahren bebaut, die insgesamt 28 Wohneinheiten umfassten. Aufgrund des fortgeschrittenen baulichen Zustands, hoher energetischer Defizite sowie einer nicht zeitgemäßen Flächenausnutzung wurde die Entscheidung getroffen, den Standort im Rahmen eines Ersatzneubaus grundlegend neu zu ordnen und weiterzuentwickeln.

Als Grundlage der Quartiersentwicklung wurde ein städtebauliches und architektonisches Gesamtkonzept erarbeitet, das eine deutliche Erhöhung des Wohnungsangebots sowie eine nachhaltige, langfristig wirtschaftliche Bewirtschaftung des Quartiers ermöglicht. Das Planungskonzept sieht die Errichtung von fünf Neubauten vor, die das Grundstück effizient strukturieren und eine klare innere Erschließung des Quartiers ermöglichen. Ziel ist es, ein funktional gut gegliedertes Wohnumfeld mit klaren Adressbildungen und qualitätsvollen Außenräumen zu schaffen.

Im Berichtsjahr lag der Schwerpunkt der Projektarbeit auf der Konkretisierung der Planung und der Schaffung der formalen Voraussetzungen für die Umsetzung. Die Entwurfs- und Genehmigungsplanung wurde abgeschlossen und intensiv mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Die Baugenehmigung für das Gesamtvorhaben wurde im März 2026 erteilt und stellt einen wesentlichen Meilenstein für die Realisierung des Projekts dar.



Parallel hierzu wurde der Freizug der Bestandsgebäude planmäßig umgesetzt. Alle Wohnungen konnten bis zum 30.03.2026 vollständig freigezogen werden, so dass die Voraussetzungen für den Rückbau der bestehenden Gebäude fristgerecht geschaffen wurden. Der Beginn der Abbrucharbeiten ist ab Mai 2026 vorgesehen und markiert den Übergang von der Planungs- in die Umsetzungsphase des Projekts.

Das bauliche Konzept setzt auf eine wirtschaftliche und nachhaltige Bauweise mit hohem Wiederholungsgrad, die sowohl den Anforderungen an Energieeffizienz als auch an langfristige Instandhaltungs- und Betriebskosten gerecht wird. Die Kombination standardisierter Gebäudestrukturen mit flexiblen Grundrisslösungen ermöglicht eine effiziente Umsetzung bei gleichzeitiger Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnbedarfe. Die energetische und konzeptionelle Qualität des Projekts wurde im Berichtsjahr auch auf Landesebene anerkannt. Im Rahmen des Wettbewerbs Energy4Climate, einer Initiative des Landes Nordrhein-Westfalen zur Förderung innovativer und klimawirksamer Projekte, wurde der Campus Herkenbuscher Weg ausgezeichnet. Mit der Auszeichnung ist eine Gratifikation in Höhe von 290.000 € verbunden, die gezielt zur Stärkung der nachhaltigen Projektbestandteile eingesetzt wird.



Campus Herkenbuscher Weg, Südstadt

Wie bei vergleichbaren Projekten der BAUVEREIN GREVENBROICH eG ist auch für den Campus Herkenbuscher Weg eine ausgewogene Mischung aus frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnraum vorgesehen. Der aktuelle Planungsstand sieht weiterhin folgende Verteilung vor:

rund 31 frei finanzierte Wohnungen (ca. 33 %),
 rund 33 Wohnungen im Förderweg A (ca. 35 %),
 rund 31 Wohnungen im Förderweg B (ca. 32 %).

Mit dem Projekt Campus Herkenbuscher Weg entwickelt die BAUVEREIN GREVENBROICH eG ein neues Wohnquartier auf einem bislang mit Bestandsgebäuden bebauten Grundstück. Ziel ist die Schaffung zusätzlichen Wohnraums sowie eine zeitgemäße Neustrukturierung des Standorts. Nach Abschluss der Abbrucharbeiten wird die Realisierung der Neubauten planmäßig weitergeführt.

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



Birkenstraße 2–8

Instandhaltung und Modernisierung

Birkenstraße 2–8, Grevenbroich-Wevelinghoven Modernisierung der Wärmeversorgung und Aufwertung des Wohnumfelds

Mit dem Projekt Birkenstraße 2–8 in Grevenbroich-Wevelinghoven hat die BAUVEREIN GREVENBROICH eG im Jahr 2025 umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an einem Wohngebäude mit insgesamt 27 Wohneinheiten umgesetzt. Im Rahmen einer Strangsanierung wurde die technische Gebäudeausrüstung erneuert. Dabei wurden die bestehenden Gasetagenthermen zurückgebaut und durch eine zentrale Wärmeversorgung mittels Luft-Wärmepumpe ersetzt. Ziel der Maßnahme war die Umstellung der Wärmeversorgung auf ein anderes Heizsystem sowie die Anpassung der technischen Infrastruktur des Gebäudes.

Ein weiterer Schwerpunkt der Modernisierung lag auf der funktionalen Verbesserung der Wohnungen. Die bislang teilweise klein dimensionierten Bäder wurden durch Anpassungen der Grundrisse neu gestaltet und hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit optimiert. Die Maßnahmen erfolgten innerhalb der bestehenden Gebäudestruktur.

Darüber hinaus umfasste das Projekt die Erneuerung wesentlicher Bestandteile der technischen Gebäudeausrüstung sowie weitere Maßnahmen zur Modernisierung des Gebäudes. Die Planung orientierte sich an den zum Zeitpunkt der Umsetzung geltenden technischen und energetischen Anforderungen.

Ergänzend zu den Arbeiten am Gebäude wurde auch das Wohnumfeld überarbeitet. Die Hauszugänge wurden entsprechend dem Gestaltungskatalog der Genossenschaft neu gestaltet. Zudem wurden den Erdgeschosswohnungen Mietergärten zugeordnet, um zusätzliche private Freiflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner zu schaffen.

Mit dem Projekt Birkenstraße 2–8 setzt die BAUVEREIN GREVENBROICH eG die schrittweise Modernisierung ihres Wohnungsbestands fort. Dabei stehen die Erneuerung der technischen Infrastruktur, die Anpassung der Gebäude an aktuelle Anforderungen sowie die Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Fokus.

Wir fassen das Ergebnis unserer Prüfung wie folgt zusammen:

Gemäß unserem gesetzlichen Prüfungsauftrag nach § 53 GenG haben wir die Prüfung der Bauverein Grevenbroich eG, Grevenbroich, durchgeführt. 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. 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. Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestands und der Gewerbeeinheiten und sonstigen Einrichtungen. Am Bilanzstichtag wurden 283 Häuser mit 1.722 Wohnungen, 11 gewerblichen Objekten sowie 1.170 Garagen/Stellplätze bewirtschaftet. 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 2024 sowie die Buchführung entsprechen in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie

den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Der Jahresabschluss 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 Gliedervorschriften wurden beachtet. Der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben. Die ergänzenden Bestimmungen der Satzung wurden beachtet. Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss von 1.665 T€, der hauptsächlich aus dem Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit von 1.817 T€ resultiert.

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der REWO Wohnungsverwaltung GmbH, Grevenbroich, mit einem Stammkapital von 530 T€. Die Gesellschaft wurde im Wesentlichen für die Erstellung und den Verkauf von Eigentumsmaßnahmen sowie die Wohnungseigentumsverwaltung im Jahr 1990 gegründet. In 2024 beschränkte sich die Geschäftstätigkeit auf die Verwaltung von 2 eigenen Objekten, Veräußerung von Mieterstrom, Maklertätigkeiten sowie die Betreuungstätigkeit. Der Jahresabschluss der REWO Wohnungsverwaltung GmbH zum 31. Dezember 2024 weist bei einer Bilanzsumme von 1.742 T€ einen Jahresüberschuss von 11 T€ und ein Eigenkapital von 1.034 T€ 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, den 23. Juni 2025

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft


QUALIFIZIERTE
ELEKTRONISCHE
SIGNATUR

Anja Wollschläger
Wirtschaftsprüferin




QUALIFIZIERTE
ELEKTRONISCHE
SIGNATUR

Ralf Meier
Wirtschaftsprüfer

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 2025 fanden 4 Aufsichtsratssitzungen 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 31.12.2025 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 2025 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Grevenbroich, den 18. Juni 2026

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats



Manfred Franck



BERICHT DES VORSTANDS

GESCHÄFTSJAHR 2025



Objekt: Arndtstraße 10-14

1. Gegenstand des Unternehmens

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

Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG mit Sitz in Grevenbroich verfügte zum Stichtag 31.12.2025 über einen Bestand von 282 Objekten mit 1.716 eigenen Woh-

nungen, 11 Gewerbeflächen und 1.170 Garagen bzw. Stellplätzen. Die eigenen Gebäude und Wohnungen des Bauvereins befinden sich ausschließlich im Stadtgebiet Grevenbroich.

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

2. Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

In Grevenbroich lebten zum 31.12.2025 ca. 68.688 Einwohner. In den nächsten Jahren ist von einer weiter steigenden Bevölkerungszahl auszugehen. Aufgrund der attraktiven geographischen Lage zwischen Düsseldorf und Köln bietet Grevenbroich gute Voraussetzungen für genossenschaftliches Wohnen.

Der Wohnungsmarkt in Grevenbroich ist aktuell sehr angespannt und zeigt eine hohe Nachfrage. Die durchschnittliche Leerstandsquote der BAUVEREIN GREVENBROICH eG beträgt nur 1,86 %. Eine Veränderung des Leerstands ist aufgrund der gegenwärtigen Marktsituation in Grevenbroich auch mittelfristig nicht zu erwarten.

Insgesamt beurteilt die BAUVEREIN GREVENBROICH eG ihre Entwicklung positiv. Durch die kontinuierliche Verjüngung des Wohnungsbestands durch Neubauten, umfassende Modernisierungen 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 2025 zeigt nachfolgende Tabelle:

	Häuser	Wohnungen/ Gemeinschaftsraum	gewerblich genutzte Einheiten	Garagen Einstellplätze
Bestand am 31.12.2024	283	1.722	11	1.170
Zugang 2025	0	0	0	0
Abgang 2025	1	6	0	0
Bestand am 31.12.2025	282	1.716	11	1.170
	Wohn-/Nutz- fläche gesamt qm	Fläche Wohnungen/ Gemeinschaftsraum qm	Nutzfläche Gewerbe qm	
Bestand am 31.12.2024	111.085	109.198	1.887	
Zugang 2025	0	0	0	
Abgang 2025	391	391	0	
Bestand am 31.12.2025	110.694	108.807	1.887	

Am 31.12.2025 unterliegen 599 öffentlich geförderte Wohnungen der Belegungsbindung.

Mietentwicklung

Die Neuvermietung modernisierter Wohnungen sowie Mietanpassungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau führten zu einem Anstieg der Durchschnittsmieten. Die Ertragsausfälle erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr von 113.854 € auf 125.731 €. Wesentliche Ursache waren Leerstände im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen.

Die Fluktuationsquote lag bei rund 8,52 % (Vorjahr: 7,61 %) des Wohnungsbestands. Die Leerstandsquote betrug zum 31.12.2025 insgesamt lediglich rund 1,86 % (Vorjahr: 0,64 %).

Durchschnittsmieten je Wohnung und Monat:

	2025 €/Monat	2024 €/Monat	2023 €/Monat
Nettokaltmiete	447,20	428,68	417,04
kalte Betriebskosten	143,53	136,97	132,51
Bruttokaltmiete	590,73	565,65	549,55

Die je m² Wohnfläche zu bezahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 7,14 €/m² (Vorjahr: 6,76 €/m²), die Bruttokaltmiete bei 9,31 €/m² (Vorjahr: 8,92 €/m²).

Durchschnittsmieten je m² Wohnfläche und Monat:

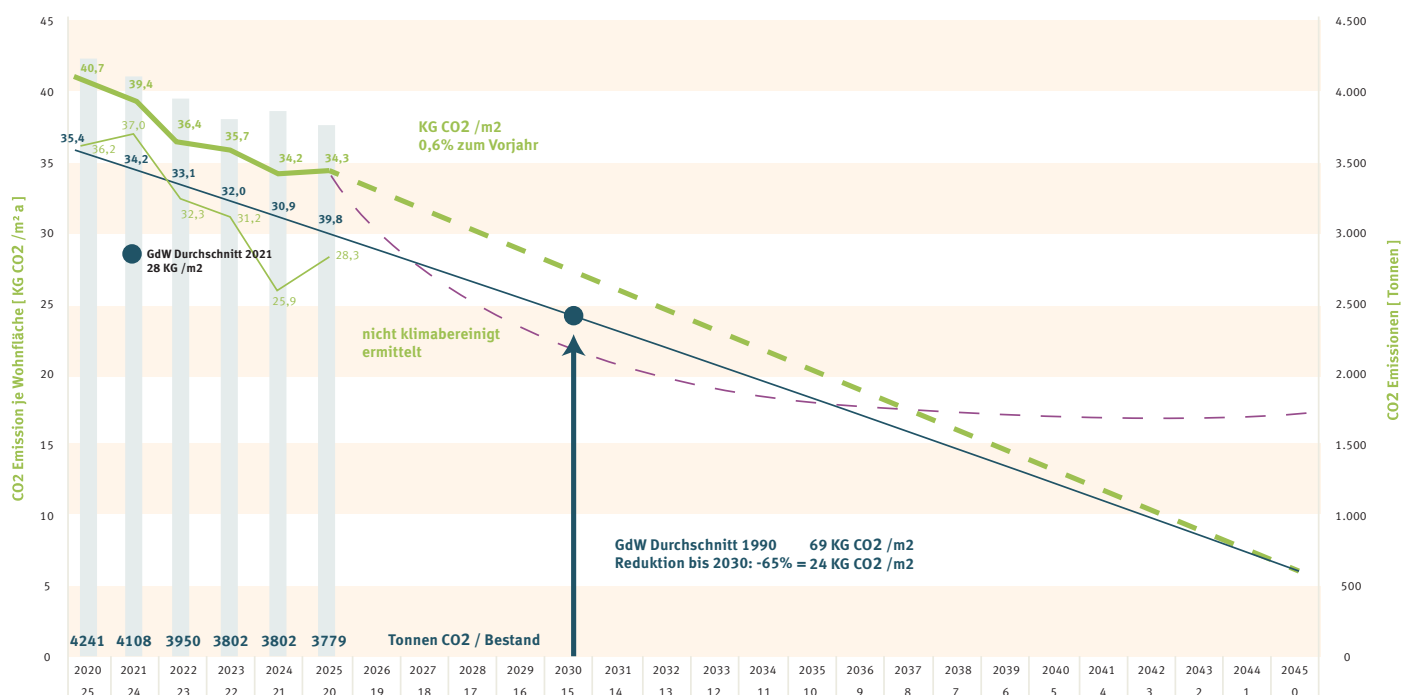
	2025 €/qm/Monat	2024 €/qm/Monat	2023 €/qm/Monat
Nettokaltmiete	7,14	6,76	6,58
kalte Betriebskosten	2,26	2,16	2,09
Bruttokaltmiete	9,40	8,92	8,67

CO₂-Reduktionspfad

Die durchschnittliche CO₂-Intensität des Gebäudebestandes liegt zum 31.12.2025 bei 34,3 kg/m² p.a. (Vorjahr: 34,2).

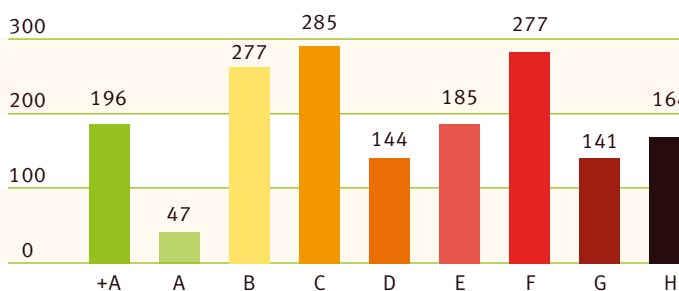
Der zwischen Vorstand und Aufsichtsrat abgestimmte Klimapfad sieht eine kontinuierliche Reduzierung der jährlichen CO₂-Emissionen um durchschnittlich 3,6 % gegenüber dem Basisjahr 2020 vor. Ziel ist die Erreichung der bundesweiten Klimaschutzziele bis zum Jahr 2045. Für das Jahr 2025 weist die CO₂-Bilanz des Gebäudebestandes Emissionen von insgesamt 3.779 Tonnen bzw.

34,3 kg CO₂/m² Wohnfläche aus. Damit bewegt sich die Genossenschaft weiterhin auf dem vorgesehenen Reduktionspfad. Gleichzeitig wurde deutlich, dass die weitere Senkung der Emissionen erhebliche Investitionen, insbesondere in die Umstellung und Modernisierung der Wärmeerzeugung, erfordert.

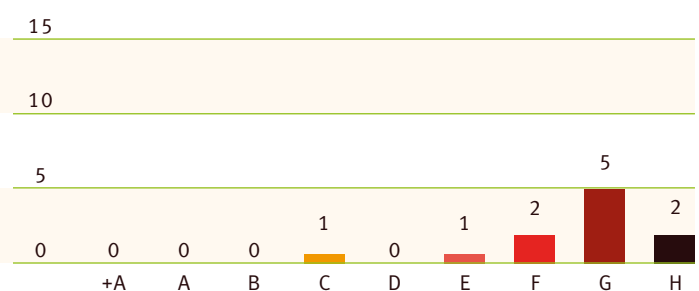


Energieeffizienzklassen des Bestandes

Wohnungen (1.716)



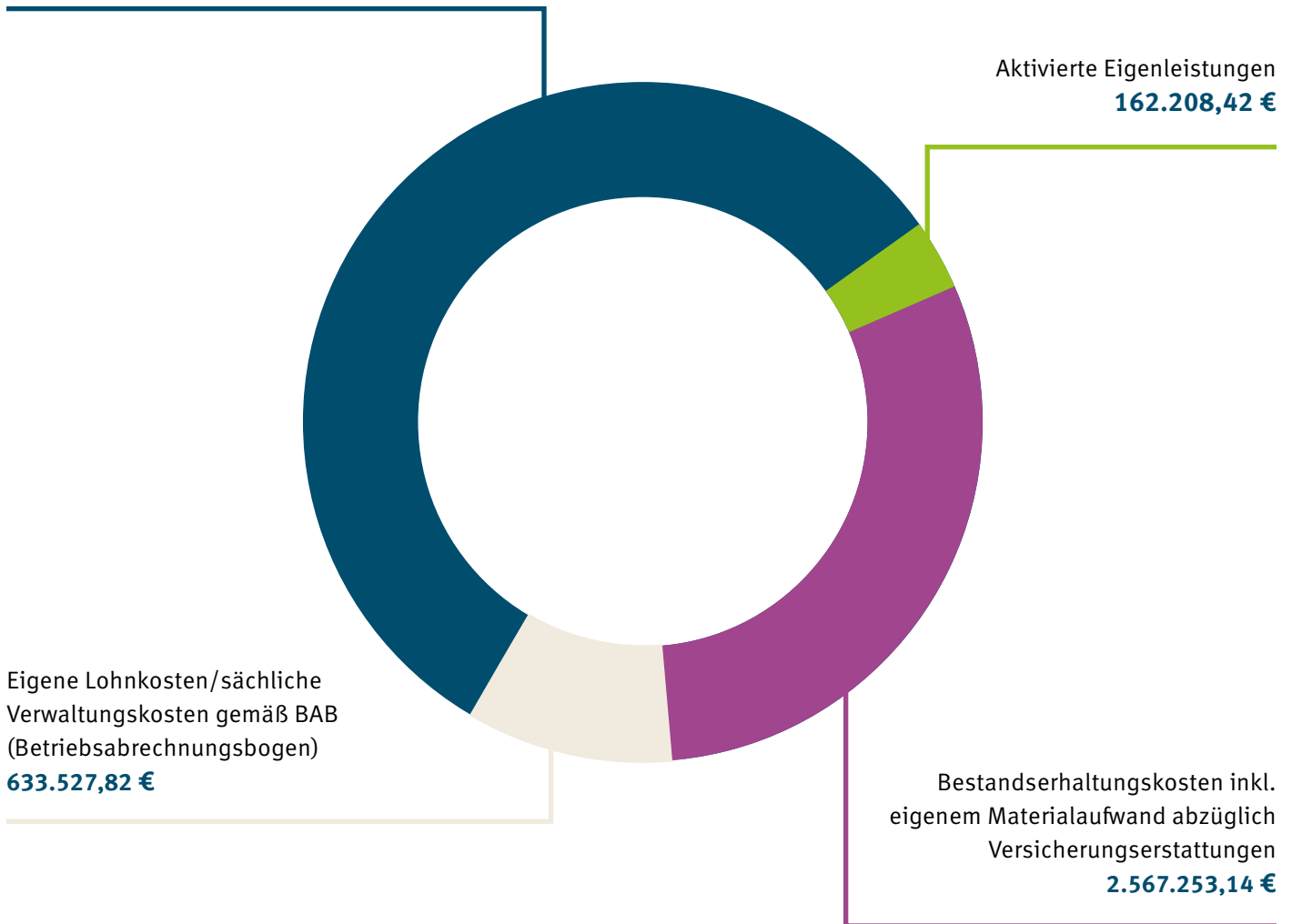
Gewerbe (11)



Bestandserhaltung/Modernisierung

Zur Sicherung der Vermietbarkeit des Bestands wurden im Geschäftsjahr 2025 insgesamt ausgegeben für:

Aktivierte Modernisierung
2.387.178,81 €



Gesamtinvestitionen Modernisierung und Instandhaltung im Bestand: 5.750.168,19 €

Der Gesamtaufwand 2025 für die aufwandsbezogene Instandhaltung belief sich auf 28,92 € je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche (2024: 28,86 €). Unter Einbeziehung der aktivierten Modernisierungskosten für 4 Großmaßnahmen erhöht sich dieser Wert auf 51,95 € (2024: 67,98 €).

Im Jahre 2025 wurden insgesamt 5 Wohnungen vollmodernisiert und 26 Wohnungen teilmodernisiert. Die Modernisierungsinvestitionen für die vorgenannten Wohnungen erforderten insgesamt Aufwendungen in Höhe von 395.828,80 €.

Tochterunternehmen

Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG ist zu 100 % an der REWO Wohnungsverwaltung GmbH beteiligt. Aufgabe der Gesellschaft ist die Durchführung von Fremdver-

waltungen zur Sicherung des Status einer steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft der BAUVEREIN GREVENBROICH eG.

Am 31.12.2025 verwaltete die REWO insgesamt:



631 WOHNUNGEN

zuzüglich Garagen/Stellplätze

Die REWO verfügt über langjährige Erfahrung in der Verwaltung von Wohnungsgenossenschaften. Neben der WEG- und Hausverwaltung werden zwei eigenständige Wohnungsgenossenschaften betreut.

Die REWO erwirtschaftete im Jahre 2025 einen Jahresüberschuss in Höhe von **32.095,34 €**.

Auch im Jahr 2025 wurde die strategische Ausrichtung der REWO weiter geschärft und bestehende Geschäftsfelder weiterentwickelt. Die im Vorjahr etablierten Tätigkeiten im Maklerbereich sowie die Hausmeisterdienstleistungen für den Bauverein wurden weiter professionalisiert und tragen inzwischen spürbar zur



8 GEWERBLICHE EINHEITEN

wirtschaftlichen Stabilisierung bei.

Im Bereich der bereits realisierten Investitionen in Photovoltaikanlagen wird sich erst in den kommenden Jahren zeigen, in welchem Umfang sich diese für alle Beteiligten wirtschaftlich auszahlen. Eine belastbare Bewertung der tatsächlichen Vorteilhaftigkeit ist aufgrund der langfristigen Ausrichtung solcher Projekte erst nach einem mehrjährigen Betrachtungszeitraum möglich.

Insgesamt zeigt sich, dass die REWO ihre Einnahmebasis weiter diversifiziert und bestehende Geschäftsfelder konsequent optimiert, um die langfristige wirtschaftliche Stabilität sicherzustellen.

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	2025		2024		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	14.175	92,9	13.350	95,9	825
Andere aktivierte Eigenleistungen	162	1,1	87	0,6	75
Gesamtleistung	14.337	94,0	13.437	96,5	900
Andere betriebliche Erträge	346	2,4	485	3,5	-139
Betriebsleistung	14.683	96,4	13.922	100,0	761
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	6.751	46	6.377	45,8	374
Personalaufwand	1.950	13,3	1.808	13,0	142
Abschreibungen	2.193	14,9	2.025	14,5	168
Andere betriebliche Aufwendungen	913	6,2	795	5,7	118
Zinsaufwand	944	6,4	849	6,1	95
Gewinnunabhängige Steuern	378	2,6	350	2,5	28
Aufwendungen für Betriebsleistungen	13.129	89,4	12.204	87,6	925
Betriebsergebnis	1.554	13,8	1.718	12,4	-164
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-53		-61		8
Neutrales Ergebnis	579		8		571
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	2.080		1.665		415
Jahresüberschuss	2.080		1.665		415

3.2 Vermögenslage

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

Vermögensstruktur	2025		2024		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Langfristige Vermögenswerte					
Immaterielle Vermögensgegenstände	3	0,0	1	0,0	2
Sachanlagen	103.930	90,8	102.851	93,0	1.079
Finanzanlagen	530	0,5	530	0,5	0
	104.463	91,3	103.382	93,5	1.081
Kurzfristige Vermögenswerte					
Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	4.070	3,6	3.713	3,4	357
Flüssige Mittel	5.720	4,9	3.255	2,9	2.465
Übrige Aktiva	232	0,2	249	0,2	-17
	10.022	8,7	7.217	6,5	2.805
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	114.485	100,0	110.599	100,0	3.886





Kapitalstruktur	2025		2024		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital					
Langfristig	7.079	6,2	6.876	6,2	203
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder					
Ergebnisrücklagen	34.187	29,9	32.584	29,5	1.603
	41.266	36,1	39.460	35,7	1.806
Kurzfristig					
gekündigte Geschäftsguthaben	154	0,2	325	0,3	-171
Bilanzgewinn	1.040	0,9	838	0,8	202
	1.194	1,1	1.163	1,1	31
	42.460	37,2	40.623	36,8	1.837
Fremdkapital					
Langfristig					
Pensionsrückstellungen	4.159	3,6	4.186	3,8	-27
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.427	44,0	48.131	43,5	2.296
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.083	8,8	10.476	9,5	-393
Sonstige Verbindlichkeiten (WoBau-Prämie/Pensionssicherungsverein/Rechnungsabgrenzungsposten)	2.351	2,1	2.257	2,0	94
	67.020	58,5	65.050	58,8	1.970
Kurzfristig					
Rückstellungen	105	0,1	99	0,1	6
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34	0,0	21	0,0	13
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27	0,0	27	0,0	0
Übrige Verbindlichkeiten	4.839	4,2	4.779	4,3	60
	5.005	4,3	4.926	4,4	79
Gesamtkapital / Bilanzsumme	114.485	100,0	110.599	100,0	3.886

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3.886 T€ auf einen Wert von 114.485 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen Investitionen von 3.302 T€ sowie planmäßige Abschreibungen von 2.193 T€ gegenüber.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich mit 530 T€ um Anteile an verbundenen Unternehmen. Bei den unfertigen Leistungen mit 4.054 T€ werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich um 1.786 T€ auf 41.266 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 36,1 % im Vergleich zum Vorjahr mit 35,7 %. Die Verbindlichkeiten aus der

Dauerfinanzierung erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.903 T€. Diese Veränderung ist maßgeblich mit der Neuvaluierung von 4.137 T€ im Rahmen von Neubau- und Modernisierungsfinanzierungen, dem Tilgungszuschuss von 201 T€ und planmäßigen Tilgungen von 2.033 T€ verbunden.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 4.839 T€ um Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen.

3.3 Finanzlage

Finanzlage	31.12.2025 T€	31.12.2024 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	104.463	103.382	1.081
Finanzierungsmittel	108.286	104.510	3.776
Überdeckung / Unterdeckung	3.823	1.128	2.695
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	5.720	3.255	2.465
Sonstige Vermögenswerte	4.302	3.962	340
	10.022	7.217	2.805
Verpflichtungen	6.199	6.089	110
Stichtagsliquidity	3.823	1.128	2.695

Die in der Bilanz zum 31.12.2025 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gewährleistet und

wird nach derzeitiger Planung auch künftig sichergestellt 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:

		2025	2024	2023	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	36,1	35,7	36,6	36,4	35,9
Eigenkapitalrentabilität	%	4,9	4,2	3,1	5,3	3,1
Gesamtkapitalrentabilität		2,6	2,3	2,0	2,9	2,1
Cash-Flow	T€	4.246	3.697	3.206	3.825	3.271
durchschnittliche Miete	€/m²	7,14	6,76	6,58	6,41	6,36
Instandhaltungskosten	€/m²	28,92	28,86	30,64	24,92	23,88
Fluktuationsquote	%	8,52	7,61	8,76	7,44	8,81
Leerstandsquote	%	1,86	0,64	1,00	1,01	0,65

4. Risiko- und Chancenbericht

Risikomanagement

Das Controlling sowie die laufende Berichterstattung bilden weiterhin die Grundlage des Risikomanagementsystems des Bauvereins. Gemäß der Richtlinie zum Risikomanagement vom 26. August 2013, zuletzt aktualisiert am 06.10.2025, wurden auch im Jahr 2025 alle wesentlichen Unternehmensrisiken systematisch erfasst, bewertet und in einer tabellarischen Übersicht dokumentiert. Die Risikolage wird in regelmäßigen Sitzungen überprüft und bei Bedarf angepasst oder um neue Risikofelder ergänzt.

Neben den operativen Risiken, insbesondere aus Instandhaltung, Mietentwicklung und Kostensteigerungen, wurden 2025 verstärkt externe Einflussfak-

toren berücksichtigt. Dazu zählen die Volatilität der Bau- und Finanzmärkte, Zinsänderungsrisiken sowie die zunehmenden regulatorischen Anforderungen im Wohnungs- und Energiesektor. Auch Risiken aus dem Fachkräftemangel sowie der IT- und Informationssicherheit gewinnen weiter an Bedeutung und werden entsprechend in die Bewertung einbezogen.

Externe Entwicklungen auf dem Wohnungs- und Kapitalmarkt werden weiterhin fortlaufend beobachtet und berücksichtigt. Ziel des Risikomanagementsystems bleibt es, Veränderungen frühzeitig zu erkennen und durch geeignete Maßnahmen negative Auswirkungen auf die Unternehmensentwicklung zu begrenzen.

Risiken der künftigen Entwicklung

Die künftige Entwicklung in der Wohnungswirtschaft ist weiterhin mit einer Vielzahl von Unsicherheiten und Risiken verbunden, die die Branche in den kommenden Jahren wesentlich beeinflussen können. Neben anhaltend hohen Bau-, Energie- und Finanzierungskosten stellen insbesondere volatile Rahmenbedingungen auf den Beschaffungs- und Kapitalmärkten eine zentrale Herausforderung dar. Diese Faktoren können Investitionsentscheidungen verzögern und die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen.

Zunehmend wirken sich auch geopolitische Entwicklungen auf die Wohnungswirtschaft aus. Die fortdauernden Konflikte in der Ukraine sowie die instabile Lage im Nahen Osten tragen zu Unsicherheiten auf den Energie- und Rohstoffmärkten bei. Hierdurch können sich Preisvolatilitäten bei Energie, Baustoffen und Vorprodukten verstärken, was sich direkt auf Bau- und Instandhaltungskosten auswirkt. Zudem bestehen Risiken durch gestörte Lieferketten und eine erhöhte Inflationsdynamik. Ein wesentliches Risiko ergibt sich zudem aus dem zunehmenden regulatorischen und politischen Einfluss auf die Bran-

che. Verschärfte Anforderungen im Bereich Klimaschutz, insbesondere hinsichtlich energetischer Standards und CO₂-Reduktion, führen zu steigenden Investitionsbedarfen und langfristigen finanziellen Belastungen. Gleichzeitig besteht Unsicherheit hinsichtlich der Verlässlichkeit staatlicher Förderprogramme.

Darüber hinaus gewinnt der Fachkräftemangel im Bau- und Handwerkssektor weiter an Bedeutung und kann zu Verzögerungen bei der Umsetzung von Projekten führen. Auch der demografische Wandel sowie veränderte Wohn- und Nutzungsbedarfe erfordern eine kontinuierliche Anpassung der Bestände und Geschäftsmodelle.

Nicht zuletzt nehmen digitale Risiken, insbesondere im Bereich IT-Sicherheit und Datenschutz, weiter zu und erfordern fortlaufende technische sowie organisatorische Schutzmaßnahmen.

Insgesamt erfordert die künftige Entwicklung der Wohnungswirtschaft vor dem Hintergrund geopolitischer, wirtschaftlicher und regulatorischer Unsicherheiten ein hohes Maß an Flexibilität, vorausschauender Planung und konsequenter Risikosteuerung, um langfristige Stabilität und Handlungsfähigkeit sicherzustellen.

Chancen der künftigen Entwicklung

Die künftige Entwicklung bietet unserer Genossenschaft trotz bestehender Herausforderungen vielfältige Möglichkeiten, den Wohnungsbestand weiterzuentwickeln und die wirtschaftlichen sowie sozialen Grundlagen der Genossenschaft langfristig zu stärken. Der weiterhin hohe Bedarf an qualitativ geeignetem Wohnraum schafft dabei stabile Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung unseres Bestandes.

Ein wesentlicher Bestandteil dieser Entwicklung sind die in den kommenden Jahren geplanten Neubauprojekte. Mit der Errichtung von zwei Neubauten mit insgesamt 127 Wohnungen, von denen mindestens zwei Drittel öffentlich gefördert sein werden, erweitern wir unser Wohnungsangebot und schaffen zusätzlichen Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen in unserem Versorgungsgebiet. Die öffentlich geförderten Wohnungen unterstützen dabei den Zugang zu Wohnraum für Haushalte, die auf entsprechende Angebote angewiesen sind. Darüber hinaus wird die kontinuierliche Modernisierung und Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes auch künftig eine wichtige Aufgabe darstellen. Durch gezielte Investitionen in die Instandhaltung, Moderni-

sierung und Verbesserung der Energieeffizienz einzelner Gebäude verfolgen wir das Ziel, den Bestand langfristig zu erhalten und die Qualität unserer Wohnungen weiterzuentwickeln. Die Auswirkungen einzelner Maßnahmen auf Energieverbrauch und Betriebskosten hängen von den jeweiligen baulichen Gegebenheiten sowie dem individuellen Nutzungsverhalten ab.

Auch die fortschreitende Digitalisierung bietet unserer Genossenschaft weitere Entwicklungsmöglichkeiten. Die Optimierung von Verwaltungsprozessen, die Weiterentwicklung digitaler Kommunikationswege sowie der Ausbau moderner Serviceangebote sollen dazu beitragen, Abläufe effizienter zu gestalten und die Zusammenarbeit mit unseren Mitgliedern weiter zu verbessern. Insgesamt ergeben sich für unsere Genossenschaft vielfältige Entwicklungsperspektiven. Durch Neubau, Investitionen in den Erhalt und die Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes sowie die kontinuierliche Verbesserung unserer Prozesse schaffen wir die Grundlage dafür, unseren genossenschaftlichen Auftrag auch künftig verlässlich zu erfüllen und unseren Mitgliedern dauerhaft sicheren Wohnraum anzubieten.

5. Prognosebericht

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt unverändert hoch. Vor diesem Hintergrund erwarten wir eine anhaltend stabile Bewirtschaftung unseres Bestandes sowie eine verlässliche Entwicklung der Mieteinnahmen.

Gleichzeitig bleiben die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen herausfordernd. Insbesondere die Entwicklung der Bau- und Instandhaltungskosten sowie Veränderungen des Zinsumfeldes werden die Investitionstätigkeit beeinflussen. Auch steigende Anforderungen an die energetische Modernisierung und weitere regulatorische Vorgaben können zusätzlichen Finanzierungsbedarf verursachen.

Vor diesem Hintergrund werden Investitionen weiterhin gezielt und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen umgesetzt. Ein Schwerpunkt liegt auf der Realisierung der geplanten Neubauprojekte mit insgesamt 127 Wohnungen. Damit wird das Wohnungsangebot erweitert und der Bestand zukunftsorientiert ergänzt.

Darüber hinaus werden interne Prozesse kontinuierlich optimiert und bestehende Geschäftsfelder konsequent weiterentwickelt. Ziel ist es, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit dauerhaft zu sichern und die Voraussetzungen für eine verlässliche Bewirtschaftung zu schaffen.

Die Liquiditäts- und Finanzlage wird fortlaufend überwacht und auf Grundlage der aktuellen Planungen als geordnet eingeschätzt.

Insgesamt erwarten wir für die kommenden Jahre eine stabile Entwicklung. Chancen und Risiken werden regelmäßig bewertet und in die strategische Planung einbezogen.

Trotz der anspruchsvollen Rahmenbedingungen blickt die Genossenschaft zuversichtlich in die Zukunft. Für das Geschäftsjahr 2026 wurde ein Wirtschaftsplan mit einem erwarteten Jahresüberschuss von rund 1.129 T€ erstellt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2026 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:



13,8 Mio. €
Umsatzerlöse



2,4 Mio. €
Instandhaltungsaufwendungen



1,7 Mio. €
Personalaufwand



2,4 Mio. €
Abschreibungen



1,1 Mio. €
Zinsaufwendungen

6. Mitarbeiter

Zum Ende des Berichtsjahres beschäftigte die BAUVEREIN GREVENBROICH eG:

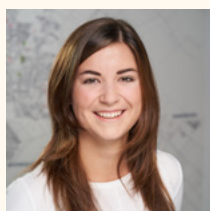
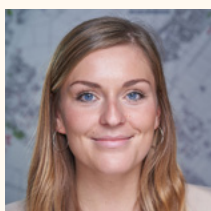
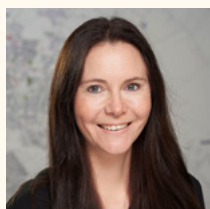
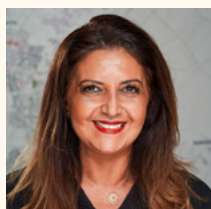
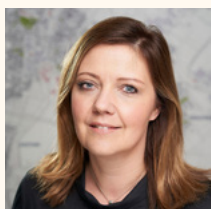
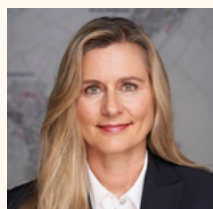
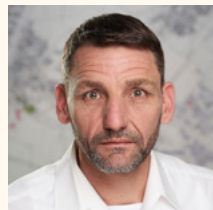
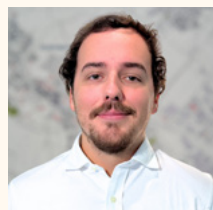
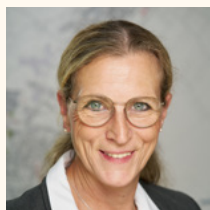
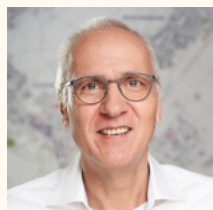
26 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2024:25),
davon 8 Teilzeitkräfte (2024:7)
und 1 geringfügig beschäftigte Person (2024:1).

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 entsprechend

seinen Aufgaben 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 ihren außerordentlichen Einsatz und ihren Beitrag zur positiven Entwicklung des Unternehmens.



JAHRRESABSCHLUSS

GESCHÄFTSJAHR 2025



Objekt: **Vom-Rath-Straße 24**

Bilanz zum 31.12.2025

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		2.939,00	1.070,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	99.306.822,26		95.522.188,59
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.875.638,85		2.950.854,85
Grundstücke ohne Bauten	68.097,71		68.097,71
Technische Anlagen und Maschinen	122.003,00		77.831,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	92.396,00		101.876,00
Anlagen im Bau	0,00		3.273.318,53
Bauvorbereitungskosten	1.464.544,67	103.929.502,49	856.784,10
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		530.000,00	530.000,00
Anlagevermögen insgesamt		104.462.441,49	103.382.020,78
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.053.699,79		3.701.292,26
Andere Vorräte	16.067,26	4.069.767,05	11.712,09
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	95.111,72		80.239,20
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.965,14		17.308,65
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	65.588,26		48.344,06
Sonstige Vermögensgegenstände	63.402,50	232.067,62	88.192,92
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.720.243,45	3.254.843,05
C. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	15.109,39
Bilanzsumme		114.484.519,61	110.599.062,40

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
A. Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	154.000,00		105.000,00
der verbleibenden Mitglieder	7.079.165,10		6.876.167,64
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	7.233.165,10	220.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 24.834,90 € (Vorjahr: 3.832,36 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.411.758,78		4.203.738,15
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 208.020,63 € (Vorjahr: 167.000,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	11.392.651,85		10.560.651,85
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 832.000,00 € (Vorjahr: 660.000,00 €), Andere Ergebnisrücklagen	18.382.084,05	34.186.494,68	17.819.395,26
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr: 562.688,79 € (Vorjahr: 342.921,21 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.080.206,33		1.664.851,74
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	-1.040.020,63	1.040.185,70	-827.000,00
Eigenkapital insgesamt:		42.459.845,48	40.622.804,64
B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.159.007,00		4.186.425,00
Sonstige Rückstellungen	105.299,21	4.264.306,21	98.888,57
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.461.378,89		48.152.202,62
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.109.723,34		10.502.966,72
Erhaltene Anzahlungen	3.829.321,88		3.708.434,71
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	135.929,51		182.937,01
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	764.713,73		786.045,83
Sonstige Verbindlichkeiten	156.563,27	65.457.630,62	147.063,44
davon aus Steuern: 30.831,57 Euro (Vorjahr: 25.731,97 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 3.424,72 € (Vorjahr: 2.253,04 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		2.302.737,30	2.211.293,86
Bilanzsumme		114.484.519,61	110.599.062,40

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01. – 31.12.2025

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	13.534.967,73		12.852.832,28
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	287.438,99	13.822.406,72	247.076,74
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Bestandserhöhung)		352.407,53	249.426,02
Andere aktivierte Eigenleistungen		162.208,42	87.062,12
Sonstige betriebliche Erträge		929.285,38	495.340,02
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		6.749.849,79	6.376.944,95
Rohergebnis		8.516.458,26	7.554.792,23
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.575.154,97		1.439.197,53
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 239.272,09 € (Vorjahr: 201.171,56 €)	375.000,79	1.950.155,76	369.308,01
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Schanlagen		2.193.242,99	2.024.531,41
Sonstige betriebliche Aufwendungen		916.464,04	798.231,88
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		24.443,90	12.468,65
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 78.365,00 € (Vorjahr: 74.916,00 €)		1.022.575,32	923.610,74
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-0,16	-1.420,11
Ergebnis nach Steuern		2.458.464,21	2.013.801,42
Sonstige Steuern		378.257,88	348.949,68
Jahresüberschuss		2.080.206,33	1.664.851,74
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.040.020,63	827.000,00
Bilanzgewinn		1.040.185,70	837.851,74



**9,8 Mio. € (Sollmiete)
Mieteinnahmen**



**3,7 Mio. €
Erlöse aus Umlagen**



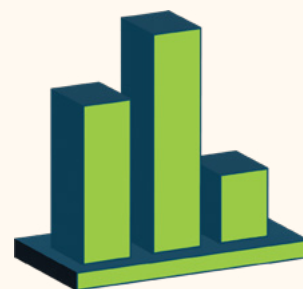
**2,6 Mio. €
Instandhaltungskosten**



**3,8 Mio. €
Betriebskosten**



**0,4 Mio. €
Andere Aufwendungen**



**2,1 Mio. €
Jahresüberschuss**

Anhang zum Jahresabschluss 2025

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 aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlus-

ses von Wohnungsunternehmen (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 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen sind zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten vermindert um Abschreibungen bewertet.

Kosten für Um- und Ausbauten wurden als nachträgliche Herstellungskosten im Sinne des § 255 Abs. 2 HGB angesetzt. Die Herstellungskosten beinhalten neben den Fremdkosten angemessene Teile der Fertigungsgemeinkosten. Kosten für begleitende Instandsetzung sind als Instandhaltungsaufwendungen erfasst. Fremdkapitalzinsen im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB wurden nicht aktiviert.

Planmäßige Abschreibungen

Immaterielle Vermögensgegenstände, bei denen es sich um Software und Softwarelizenzen handelt, werden in 5 und 3 Jahren abgeschrieben.

Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der Gebäude des Altbesitzes werden linear mit 5 % p. a. abgeschrieben. Bei Um- und Ausbauten in Gebäuden, die bereits vollständig abgeschrieben sind, wird die Restnutzungsdauer auf bis zu 33 Jahre verlängert. Bei Um- und Ausbauten in Gebäuden, die von erheblichem Umfang sind, wird die Restnutzungsdauer auf bis zu 50 Jahre verlängert. Wohnbauten,

die nach dem 20.06.1948 errichtet wurden, werden linear mit Abschreibungssätzen zwischen 1,25 % und 2,5 % p. a. abgeschrieben. Die Geschäfts- und anderen Bauten werden linear mit Abschreibungssätzen zwischen 1,5 % und 3 % p. a. abgeschrieben.

Die Abschreibung auf Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit den Sätzen von 5,0 % bis 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:

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 31.12.2025 gemäß § 249 Abs. 1 HGB für Pensionen und andere ungewisse Verbindlichkeiten gebildet.

Pensionsrückstellungen sind nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes von 2,06 % p. a. (Vorjahr: 1,90 % p. a.) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren nach den „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck bewertet. Die Rentendynamik wurde mit 1,5 % p. a., der Gehaltstrend ab 01.01.2026 mit 3,1 % und ab 01.02.2027 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 31.12.2025 3.994 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 31.12.2025 853.522,83 €. Sowohl in der Position Verbindlichkeiten aus Vermietung als auch auf der Aktivseite 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 Tilgungszuschüsse wurden Rechnungsabgrenzungsposten erfasst. Sie werden über den Zeitraum der Miet- und Belegungsbindung ertragswirksam über die Umsatzerlöse aufgelöst.



C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz zum 31.12.2025

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2025

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	31.12.2025
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	343.205,51	2.609,26	0,00	0,00	345.814,77
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	137.006.828,62	2.625.760,47	147.910,77	3.263.249,53	142.747.927,85
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.820.841,70	0,00	0,00	0,00	4.820.841,70
3. Grundstücke ohne Bauten	68.097,71	0,00	0,00	0,00	68.097,71
4. Technische Anlagen und Maschinen	178.178,30	0,00	0,00	67.640,00	245.818,30
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	742.041,91	8.112,15	917,89	0,00	749.236,17
6. Anlagen im Bau	3.273.318,53	16.640,00	0,00	-3.289.958,53	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	856.784,10	648.691,57	0,00	-40.931,00	1.464.544,67
Summe II.	146.946.090,87	3.299.204,19	148.828,66	0,00	150.096.466,40
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	530.000,00	0,00	0,00	0,00	530.000,00
Summe Anlagevermögen	147.819.296,38	3.301.813,45	148.828,66	0,00	150.972.281,17

Abschreibungen					Buchwerte	
01.01.2025	Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
€	€	€	€	€	€	€
342.135,51	740,26	0,00	0,00	342.875,77	2.939,00	1.070,00
41.484.640,02	2.076.226,58	119.761,02	0,00	43.441.105,58	99.306.622,26	95.522.188,59
1.869.986,85	75.216,00	0,00	0,00	1.945.202,85	2.875.638,85	2.950.854,85
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	68.097,71	68.097,71
100.347,30	23.468,00	0,00	0,00	123.815,30	122.003,00	77.831,00
640.165,91	17.592,15	917,89	0,00	656.840,17	92.396,00	101.876,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.273.318,53
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.464.544,67	856.784,10
44.095.140,08	2.192.502,73	120.678,91	0,00	46.166.963,91	103.929.502,49	102.850.950,78
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	530.000,00	530.000,00
42.582.576,73	2.193.242,99	120.678,91	0,00	46.509.839,68	104.462.441,49	103.382.020,78

Die Position **Unfertige Leistungen** beinhaltet mit 4.053.699,79 € (2024: 3.701.292,26 €) 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	
	2025 €	2024 €	2025 €	2024 €
Forderungen aus Vermietung	95.111,72	80.239,20	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:

	2025 €	2024 €
Kosten des Jahresabschlusses	27.000,00	27.000,00
Urlaubsrückstellungen	28.498,38	24.651,63

Für Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in Höhe von 4.159.007,00 € gebildet.

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



Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31.12.2025 sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt €	unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon über 5 Jahre €	GPR * gesichert €
gegenüber Kreditinstituten	50.461.378,89 (48.152.202,62)	1.428.814,33 (1.492.172,83)	49.032.564,56 (46.660.029,79)	5.891.708,87 (6.051.723,27)	43.140.855,69 (40.608.306,52)	50.461.378,89
gegenüber anderen Kreditgebern	10.109.723,34 (10.502.966,72)	426.955,93 (420.134,90)	9.682.767,41 (10.082.831,82)	1.676.350,01 (1.643.927,29)	8.006.417,40 (8.438.904,53)	10.109.723,34
erhaltene Anzahlungen	3.829.321,88 (3.708.434,71)	3.829.321,88 (3.708.434,71)				
aus Vermietung	135.929,51 (182.937,01)	135.929,51 (182.937,01)				
aus Lieferungen und Leistungen	764.713,73 (786.045,83)	726.907,42 (747.372,92)	37.806,31 (38.672,91)	37.806,31 (38.672,91)		
gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
sonstige Verbindlichkeiten	156.563,27 (147.063,44)	147.141,75 (140.118,81)	9.421,52 (6.944,63)	9.421,52 (6.944,63)		
	65.457.630,62 (63.479.650,33)	6.695.070,82 (6.691.171,18)	58.762.559,80 (56.788.479,15)	7.615.286,71 (7.741.268,10)	51.147.273,09 (49.047.211,05)	60.571.102,23

*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	17.844,71
Abschreibungen aus Mietforderungen	84.714,51

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 2025 der Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von **32.095,34 €** (2024 Jahresüberschuss: 10.816,05 €) aus.

3. Teil der Kautionsverpflichtungen

Für einen Teil der Kautionsverpflichtungen von Mietern wurden zur Erfüllung Bürgschaften akzeptiert. Per 31.12.2025 liegen zu diesem Zweck Bürgschaften in einer Gesamthöhe von 157.578,35 € vor.

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2025 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer*innen betrug:

	Vollzeit Beschäftigte	Teilzeit Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	7,25	6,50
Technische Mitarbeiter*innen	5,00	0,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2,00	2,00
	14,25	8,50

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

5. Mitgliederbewegung:

Stand Anfang 2025	2.167 Mitglieder
Zugänge 2025	108 Mitglieder
Abgänge 2025	116 Mitglieder
Stand Ende 2025	2.159 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind im Geschäftsjahr 2025 um 202.997,46 € gestiegen. 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 (Vorsitzender)	Rentner
Norbert Gand	Rechtsanwalt
Udo Gauls	Kaufmann
Ursula Kwasny	Bürgermeisterin a. D.
Willy Helfenstein	Gutachter
Ulrike Wagner	Sachbearbeiterin
Hubert Zimmermann	Rentner

9. Forderungen

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

10. Finanzielle Verpflichtungen

Am 31.12.2025 bestehen keine finanziellen Neubauverpflichtungen.



Vorschlag zur Gewinnverwendung

	€
Jahresüberschuss	2.080.206,33
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	208.020,63
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	832.000,00
Bilanzgewinn	1.040.185,70
4 % Dividende auf Geschäftsguthaben von 6.856.803,76 € (gemäß Dividendenberechnung)	274.272,15
Weitere Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	765.913,55

Grevenbroich, den 18. Juni 2026

Der Vorstand



Petra Heller



Sven Möller

Impressum

Herausgeber: BAUVEREIN GREVENBROICH eG

Vorstand: Petra Heller, Sven Möller

Redaktion: Petra Heller, Sven Möller

Gestaltung: Kreativstudio WAGEMUT

Fotografie: BAUVEREIN GREVENBROICH eG, Wolf Busch, Robert Sprang

Druck und Verarbeitung: Das Druckhaus Print und Medien GmbH

Hinweis: Bei der Erstellung einzelner Textpassagen wurde KI-gestützte Software als redaktionelles Hilfsmittel eingesetzt. Alle Inhalte wurden fachlich geprüft, überarbeitet und von den Verantwortlichen freigegeben.



Objekt: **Schweidweg 38**



BAUVEREIN GREVENBROICH eG

Ostwall 27 · 41515 Grevenbroich

Telefon: 02181.6509-0

Telefax: 02181.6509-33

E-Mail: info@bauverein-gv.de