

# *Geschäftsbericht*

BAUVEREIN GREVENBROICH eG Wohnungsunternehmen seit 1925

# 2022

BAUVEREIN  
GREVENBROICH



*Sicher wohnen. Ein Leben lang.*

# 2022

 **1.680**  
**WOHNUNGEN**

 **6.841**  
**ANTEILE**

 **36.910 Mio. €**  
**EIGENKAPITAL**

 **6,41 €/m<sup>2</sup>**  
**Ø MIETE**

2022 2021 2020 2019 2018 2017

### Bestand

Objekte (Anzahl)	278	278	276	275	275	275
Wohnungen (Anzahl)	1.680	1.680	1.657	1.645	1.642	1.608
Gewerbliche Objekte (Anzahl)	10	10	10	10	10	10
Garagen/Stellplätze (Anzahl)	1.152	1.133	1.119	1.093	1.081	973
Bewirtschaftete Fläche (m <sup>2</sup> )	108.046	108.167	106.528	105.654	105.284	103.039
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	106.184	106.305	104.666	103.792	103.436	101.191
Gewerbefläche (m <sup>2</sup> )	1.862	1.862	1.862	1.862	1.848	1.848

### Mitglieder

Mitglieder (Anzahl)	2.133	2.112	2.091	2.054	2.022	2.010
Anteile (Anzahl)	6.841	6.787	6.699	6.618	6.261	6.172
Geschäftsguthaben (T€)	7.032	6.910	6.897	6.720	6.504	6.266

### Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Umsatzerlöse (T€)	11.986	11.524	11.465	11.196	11.038	10.753
Sollmieten (T€)	8.707	8.533	8.325	8.107	7.917	7.658
Instandhaltungskosten (T€)	2.693	2.586	2.611	2.464	1.894	2.178
Ergebnis vor Steuern (T€)	2.328	1.479	1.365	1.692	1.749	1.128
Jahresergebnis (T€)	1.984	1.134	1.088	1.423	1.482	859
Bilanzsumme (T€)	101.300	99.868	97.003	95.144	94.180	91.069
Sachanlagevermögen (T€)	93.981	92.979	90.861	87.784	86.198	82.870
Investitionen Sachanlagevermögen (T€)	2.826	3.862	4.783	3.331	4.914	2.714
Eigenkapital langfristig (T€)	36.910	35.540	34.158	33.538	31.970	30.913

### Finanzielle Leistungsindikatoren

Eigenkapitalquote (%)	36,4	35,6	35,2	35,3	34,0	34,0
Cash-Flow (T€)	3.825	3.271	3.076	3.439	3.569	2.651
durchschnittliche Miete (€/m <sup>2</sup> )	6,41	6,36	6,27	6,14	6,02	5,98
Instandhaltungskosten (€/m <sup>2</sup> )	24,92	23,88	24,50	23,32	18,00	21,14
Leerstandsquote* (%)	1,01	0,65	0,56	0,57	0,55	0,81

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

\*Jahresdurchschnitt

<b>Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG in Zahlen</b>	<b>02</b>
<b>Vorwort des Vorstands</b>	<b>05</b>
<b>Geschäftsjahr 2022</b>	<b>07</b>
Neubaumaßnahmen 2022	09
Instandhaltung und Modernisierung 2023	11
<b>Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 2021</b>	<b>12</b>
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	<b>13</b>
<b>Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2022</b>	<b>14</b>
1 Gegenstand der Genossenschaft	15
2 Geschäftsverlauf	15
3 Darstellung der Lage	20
4 Risiko- und Chancenbericht	24
5 Prognosebericht	27
6 Mitarbeiter	28
<b>Jahresabschluss zum Geschäftsjahr 2022</b>	<b>29</b>
Bilanz zum 31.12.2022	30
Gewinn- und Verlustrechnung	32
Anhang zum Jahresabschluss 2022	34

## Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

im vergangenen Herbst blickten wir mit großer Besorgnis auf die bevorstehenden Wintermonate. Rückblickend sind wir jedoch viel besser durch die Heizperiode gekommen als erwartet. Aktuell sind die Gasspeicher gut gefüllt, und wir können vorsichtig optimistisch in die nächste Heizperiode blicken. Dennoch bleibt Energiesparen weiterhin von höchster Bedeutung, da die Herausforderungen im Energiesektor immens sind und Energie ein knappes Gut bleiben wird. Zudem belasten weiterhin hohe Preise, die durch den anhaltenden russischen Angriffskrieg verursacht werden, sowohl die Menschen als auch die Wirtschaft. Energie- und sozialpolitische Maßnahmen wie Strompreisbremse, Gaspreisbremse und die Wohngeldreform tragen dazu bei, die deutlichen Preiserhöhungen etwas abzumildern.

Materialengpässe, hohe Baukosten, steigende Zinsen und Fachkräftemangel stellen uns aber weiterhin vor große Herausforderungen. Wir nehmen uns diesen Widrigkeiten an und suchen nach Lösungen, um unsere Ziele nicht aus den Augen zu verlieren. Trotz aller Schwierigkeiten liegt unser aktuelles Neubauprojekt

auf der Vom-Rath-Str.24 voll im Zeitplan und wird Ende 2023 an 20 Familien übergeben. Insbesondere bei der Umsetzung unserer klimapolitischen Ziele ist es uns ein Anliegen, unsere Mitglieder mit einzubeziehen. Wir suchen aktiv den Kontakt zu den Bewohnern und führen klärende Gespräche, um etwaige Bedenken und Sorgen bezüglich bevorstehender Maßnahmen auszuräumen.

Um all diese Aufgaben erfolgreich zu bewältigen, sind engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unerlässlich. Wir sind zutiefst dankbar für unser hochmotiviertes Team, das sich täglich neuen Herausforderungen stellt und stets bereit ist, über das gewöhnliche Maß hinaus Einsatz zu zeigen. Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir gemeinsam ein Jahresergebnis von 1,9 Mio. € erzielt. Wir sind stolz auf dieses Ergebnis und blicken weiterhin optimistisch in die Zukunft.

**Petra Heller & Sven Möller**



# Geschäftsjahr 2022

## Geschäftsjahr 2022

Seit ihrer Gründung hat die BAUVEREIN GREVENBROICH eG stets das Ziel verfolgt, ihre Mitglieder durch eine qualitativ hochwertige, sichere und sozialverantwortliche Wohnungsversorgung zu unterstützen. Um dieses Ziel weiterhin zu erreichen, sind solide wirtschaftliche Rahmenbedingungen unerlässlich. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen in Krisenzeiten konnte die Genossenschaft im Jahr 2022 einen Jahresüberschuss von 1.984 T€ erzielen und damit das Vorjahr noch deutlich übertreffen.

Der Gesamtbestand der Genossenschaft umfasst zum 31.12.2022 insgesamt 1.680 Wohnungen, 10 Gewerbeeinheiten und 1.152 Garagen und Stellplätze.

Der Immobilienmarkt in Grevenbroich bleibt weiterhin äußerst angespannt, da die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum hoch ist und die Leerstandsquote im Durchschnitt nur 1,01 % beträgt. Es ist unwahrscheinlich, dass sich die Vermietbarkeit mittelfristig negativ verändern wird. Die durchschnittliche Kaltmiete ist moderat von 6,36 €/qm auf 6,41 €/qm gestiegen.

Die Bilanzsumme hat sich im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 1.431 T€ auf 100.300 T€ erhöht. Die Genossenschaft verfügt über ein langfristiges Eigenkapital in Höhe von 36.910 T€ und die Eigenkapitalquote hat sich auf 36,4 % verbessert.

Im vergangenen Geschäftsjahr hat die Genossenschaft ihre Verpflichtung zur Energieeffizienz und zukunftsorientierten Maßnahmen weiterhin ernst genommen. Die Umsetzung der Klimaziele der Bundesregierung bis 2045 ist ein treibender Faktor für aktuelle und zukünftige Investitionen. In den letzten Jahren hat die Genossenschaft bereits begonnen, dieses Ziel zu verfolgen, indem sie auf fossile Brennstoffe in Neubauten verzichtet, Photovoltaikanlagen installiert und allmählich Gasthermen durch Zentralheizungen ersetzt. Darüber hinaus werden der Ausbau der Ladeinfrastruktur, die zukünftige Elektrifizierung des Fuhrparks und Bike-Leasing-Angebote für Mitarbeiter dazu beitragen, den eigenen CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu reduzieren.

Insgesamt hat die Genossenschaft im Jahr 2022 3.586 T€ in Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen investiert. Die Investitionen in Neubauten werden größtenteils fremdfinanziert, während Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aus Eigenmitteln und Fördermitteln finanziert wurden. Für die Modernisierung des Objekts Am Alten Hof 3-9 in Höhe von ca. 3,6 Mio. € werden im Jahr 2023 Fördermittel der NRW-Bank in Anspruch genommen.

Die Genossenschaft steht zukünftigen Herausforderungen wie CO<sub>2</sub>-Abgaben, Fachkräftemangel, Lieferengpässe bei Baumaterialien, steigende Baukosten und höhere Bauzinsen gegenüber. Diese Faktoren erschweren es der Genossenschaft, preiswerten und bezahlbaren Wohnraum zu errichten und anzubieten. Um diese Hürden zu bewältigen, sind verlässliche Rahmenbedingungen von Seiten der Politik besonders wichtig. Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG wird trotz aller Widrigkeiten die Herausforderungen annehmen und alles dafür tun, damit die Mieten für ihre Mitglieder trotz hoher Investitionen sozial verantwortlich und bezahlbar bleiben.



**Neubautätigkeiten**

**1.615 T€**

wurden im Jahr 2022 in den Neubau investiert und aktiviert.

**Neubaumaßnahmen 2022**

1. Vom-Rath-Str. 24, Grevenbroich-Elsen
2. Campus Pillauer Weg, Grevenbroich-Orken

**Instandhaltung und Modernisierung 2023**

3. Am Alten Hof 3-9, Grevenbroich-Noithausen



**Neubaumaßnahmen 2022**  
Vom-Rath-Str. 24, Grevenbroich-Elsen

**Neubaumaßnahmen 2022**

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

Im Grönlandareal, dem größten Bestandsquartier der Genossenschaft, wartete seit den 1990er Jahren ein freies Grundstück auf seine Bebauung. Bei einem Akquisitionsverfahren im Jahr 2021 überzeugte das Architekturbüro fsp Architekten aus Wevelinghoven mit einem sensiblen Baukörper, der die städtebauliche Idee fortschreibt und die Gebäudekanten der Nachbarschaft aufnimmt.

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen im Umfeld der Baubranche, welche durch den russischen Angriff auf die Ukraine eine besondere Brisanz erfahren hat, hat sich der Vorstand in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat zum Baustart entschlossen. Nach dem

Baggerbiss am 18.03.2022, einer sehr koordinierten Bauleitung und dem hohen Engagement der meist regionalen Handwerker, wird eine Fertigstellung nach rund 15 Monaten im 4. Quartal 2023 erwartet. Das Haus wird im KfW55 Standard errichtet und ausschließlich über eine Luftwärmepumpe beheizt. Auf dem Dach gibt es eine Photovoltaikanlage mit 15 kWp zur Versorgung des eigenen Gebäudes und der angrenzenden Außenanlagen.

Ab Oktober 2023 werden 15 öffentlich geförderte Wohnungen und weitere fünf freifinanzierte Wohnungen im Staffelgeschoss der Vermietung übergeben.

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

Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG verfügt dank ihres bald 100-jährigen Bestehens über viele Wohnquartiere mit sehr lockerer Bebauung. Inmitten eines Bestandsquartiers aus den 1960er Jahren mit einem dreiecksförmigen Zuschnitt wurde eine wunderbare Möglichkeit der Ergänzung gefunden: ein weiterer Baukörper entlang des nördlich gelegenen Bahndamms schützt die bestehenden Wohnungen vor Schallemissionen aus dem Zugverkehr und schafft 32 neue Wohnungen, die sich zum Garten im Süden öffnen. Bei einem Akquisitionsverfahren mit fünf lokalen Architekturbüros hat die stringente Konzeption des Architekturbüro Schmale aus Grevenbroich-Hemmerden die Jury überzeugt.

Die streng anmutende Erschließung mittels eines Laubengangs entlang der nördlich gelegenen Bahnstrecke und die aufgelockerte Fassade mit Vor- und Rücksprüngen zum Garten stellen eine ausgewogene Antwort für die Bauaufgabe dar. Dank der guten

Zusammenarbeit mit der Stadt Grevenbroich konnte ein Bebauungsplan verabschiedet werden, der auf das zukünftige Bauprojekt abgestimmt ist. Im Moment ist die Hochbauplanung in vollem Gange, um die Voraussetzung für einen Baustart im Jahr 2024 zu schaffen. Die Genossenschaft versucht trotz steigender Zinsentwicklung und außergewöhnlicher Baukostensteigerung ihrer Verantwortung bei der Zurverfügungstellung von qualitativ hochwertigem Wohnraum gerecht zu werden. Nachdem der projektierte Neubau im Jahr 2025 fertiggestellt sein wird, ist die energetische Sanierung und Herstellung der Fossilfreiheit in der Beheizung der benachbarten Gebäudekörper mit weiteren 38 Wohnungen vorgesehen.

Wir freuen uns an dem überregionalen Interesse an diesem Bauvorhaben, das die Synergieeffekte aus Neubau und Bestand hebt!

## Neubaumaßnahmen 2024 Campus Pillauer Weg, Grevenbroich-Orken



Foto: © copyright 2022 Schmale Architekten GmbH



## Instandhaltung und Modernisierung 2023 Am Alten Hof 3-9, Grevenbroich-Noithausen

### Weitere Schritte auf dem Klimapfad der Genossenschaft Am Alten Hof 3-9, Grevenbroich-Noithausen

Nach der erfolgreichen Durchführung der Strangsanierungen und Zentralisierung der fossilfreien Beheizung des Quartiers Berliner Straße mit 63 Wohnungen hat sich die Genossenschaft das Quartier der Alten Höfe für die Jahre 2023 und 2024 vorgenommen.

Für das Jahr 2023 wird der Gebäudekörper Am Alten Hof 3-9 mit 24 Bestandswohnungen projektiert. Das Projekt lässt sich in drei Maßnahmen unterteilen:

- **Strangsanierung** und Wechsel der Beheizung von Gasetagethermen zur Luftwärmepumpe
- **energetische Ertüchtigung** der Hüllfläche
- **Ausbau des Dachgeschosses** zu fünf weiteren Wohnungen

Die Baumaßnahme, bestehend aus Strangsanierung und Dämmung der Gebäudehülle hat im Mai 2023 begonnen. Im Anschluss wird das Dachgeschoss zu Wohnraum ausgebaut und die Fertigstellung im Frühjahr 2024 erwartet.

Für das Jahr 2024 ist die energetische Ertüchtigung für die beiden Gebäudekörper Am Alten Hof 2-8 und Am Rittergut 65-67 geplant, womit ein weiteres wichtiges Quartier zum Abschluss gebracht sein wird.

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

Unsere Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht einbezogen.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestands und der Gewerbeeinheiten. Am Bilanzstichtag wurden 278 Häuser mit 1.680 Wohnungen, 10 gewerblichen Objekten sowie 1.133 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 Wohnungsverversorgung. 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 2021 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Unsere Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d.h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und

Verlustrechnung und Anhang unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Der Lagebericht entspricht § 289 HGB und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Der Bericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.134. 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 2021 beschränkte sich die Geschäftstätigkeit auf die Verwaltung von 2 eigenen Objekten sowie die Betreuungstätigkeit. Der Jahresabschluss der REWO Wohnungsverwaltung GmbH zum 31. Dezember 2021 weist bei einer Bilanzsumme von T€ 2.014 einen Jahresfehlbetrag von T€ 13 und ein Eigenkapital von T€ 973 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, 5. Juli 2022

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



**Bericht des Aufsichtsrats**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Vorstand der BAUVEREIN GREVENBROICH eG den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft unterrichtet.

Im Geschäftsjahr 2022 fanden 5 Aufsichtsrats-sitzungen statt. Der Aufsichtsrat hat sich in seinen Sitzungen intensiv mit allen für die Genossenschaft wichtigen Fragen zur Geschäftspolitik befasst. Die Aufsichtsratsvorsitzende wurde darüber hinaus regelmäßig über alle wichtigen Geschäftsvorfälle in Kenntnis gesetzt.

Der Rechnungsprüfungsausschuss des Aufsichtsrats hat die Kassen- und Buchführung geprüft. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft.

Der Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss; dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung schließt sich der Aufsichtsrat an.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 sowie der dazugehörige Lagebericht werden von dem VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. geprüft.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre im Geschäftsjahr 2022 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Grevenbroich, den 31. Mai 2023

**Die Vorsitzende des Aufsichtsrats**

Dorothea Zimmermann

# Lagebericht

des Vorstands zum Geschäftsjahr 2022



## 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 31.12.2022 über einen Bestand von 278 Objekten mit 1.680 eigenen Wohnungen, 10 Gewerbeflächen und 1.152 Garagen

bzw. Stellplätzen. Die eigenen Gebäude und Wohnungen 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 31.12.2022 ca. 68.650 Einwohner. In den nächsten Jahren ist von einer weiter steigenden Bevölkerungszahl auszugehen. Aufgrund der attraktiven geographischen Lage zwischen Düsseldorf und Köln bietet Grevenbroich gute Voraussetzungen für genossenschaftliches Wohnen.

Der Wohnungsmarkt in Grevenbroich ist aktuell sehr angespannt und zeigt eine hohe Nachfrage. Aufgrund dieser Situation liegt die durchschnittliche Leerstandsquote der BAUVEREIN GREVENBROICH eG bei nur 1,01 %. Eine negative Veränderung des

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

Insgesamt beurteilt die BAUVEREIN GREVENBROICH eG ihre Entwicklung positiv. Durch die 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 2022 zeigt nachfolgende Tabelle:

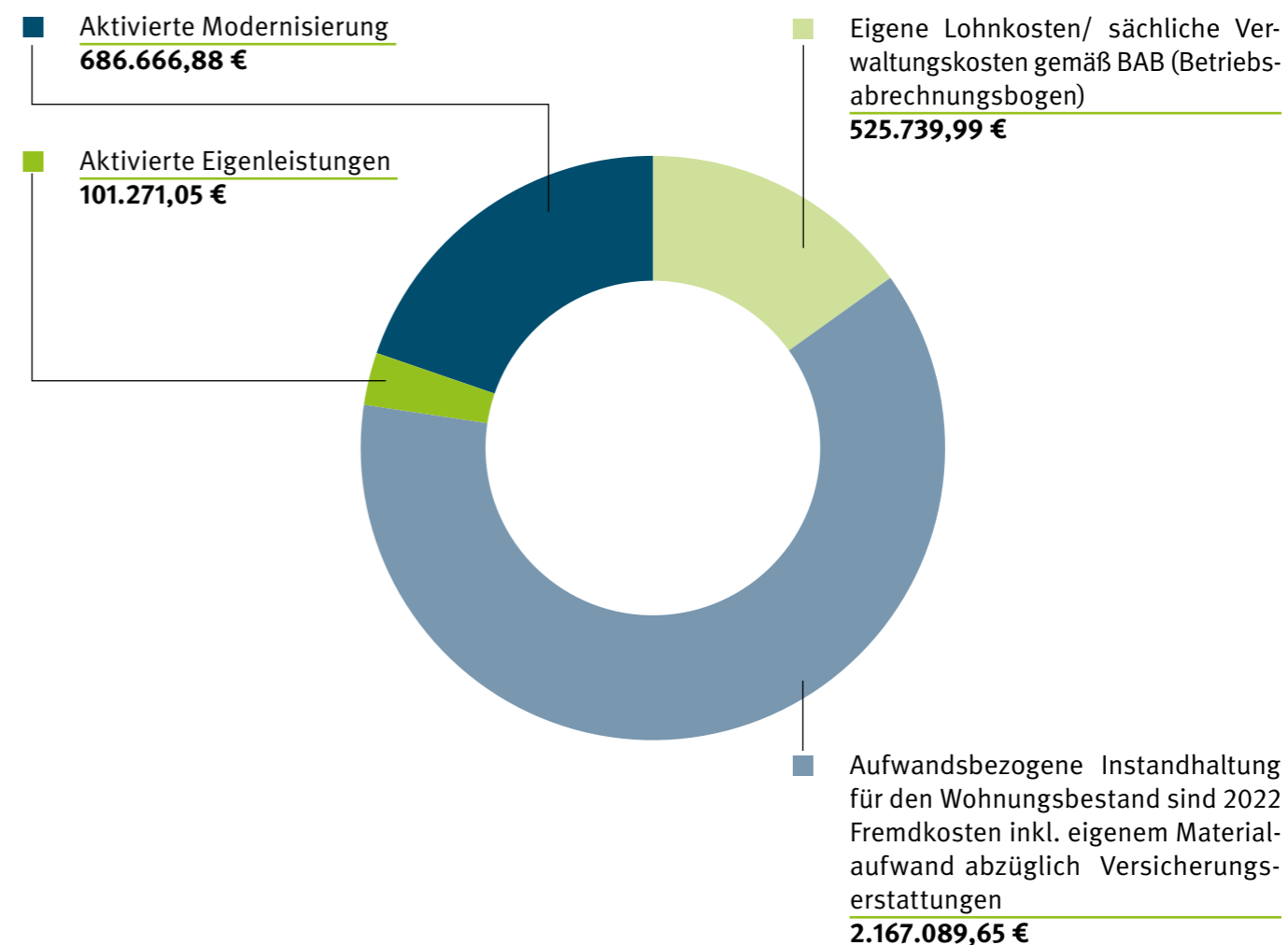
	<b>Bestand am 31.12.2021</b>	Zugang 2022	Abgang 2022	<b>Bestand am 31.12.2022</b>
Häuser	278	0	0	278
Wohnungen/Gemeinschaftsraum	1.680	0	0	1.680
gewerblich genutzte Einheiten	10	0	0	10
Garagen Einstellplätze	1.133	19	0	1.152

	<b>Bestand am 31.12.2021</b>	Zugang 2022	Abgang 2022	<b>Bestand am 31.12.2022</b>
Wohn-/Nutzfläche gesamt m <sup>2</sup>	108.167	0	121	108.046
Fläche Wohnungen/Gemeinschaftsraum m <sup>2</sup>	106.305	0	121	106.184
Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	1.862	0	0	1.862

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2022 507 öffentlich geförderte Wohnungen.

## Bestandserhaltung/Modernisierung

Zur Sicherung der Vermietbarkeit des Bestands wurden im Geschäftsjahr 2022 insgesamt ausgegeben für:



Gesamtinvestitionen Modernisierung und Instandhaltung im Bestand = **3.480.767,57 €**

Der Gesamtaufwand 2022 für die aufwandsbezogene Instandhaltung belief sich auf 24,92 € je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (2021:23,88 €). Unter Einbeziehung der aktivierten Modernisierungskosten für 3 Wohnungen und 3 Großmaßnahmen erhöht sich dieser Wert auf 32,22 € (2021:29,70 €).

Im Jahre 2022 wurden insgesamt 9 Wohnungen vollmodernisiert und 26 Wohnungen teilmodernisiert. Die Modernisierungsinvestitionen für die vorgenannten Wohnungen erforderten insgesamt Aufwendungen in Höhe von 355.554,14 €.

## 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 138.835 € im Jahr 2021

um 42.786 € auf 96.049 € 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 7,44 % (Vorjahr: 8,81 %) des Wohnungsbestands. Die Leerstandsquote betrug zum 31.12.2022 insgesamt lediglich rund 1,01 % (Vorjahr: 0,65 %). **Durchschnittsmieten je Wohnung und Monat:**

	2022 €/ Monat	2021 €/ Monat	2020 €/ Monat
Nettokaltmiete	405,43	402,48	396,05
kalte Betriebskosten	122,04	108,11	107,37
<b>Bruttokaltmiete</b>	<b>527,47</b>	<b>510,59</b>	<b>503,42</b>

Die je m<sup>2</sup> Wohnfläche zu bezahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 6,41 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 6,36 €/m<sup>2</sup>), die Bruttokaltmiete bei 8,34 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 8,07 €/m<sup>2</sup>).

**Durchschnittsmieten je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat:**

	2022 €/ Monat	2021 €/ Monat	2020 €/ Monat
Nettokaltmiete	6,41	6,36	6,27
kalte Betriebskosten	1,93	1,71	1,70
<b>Bruttokaltmiete</b>	<b>8,34</b>	<b>8,07</b>	<b>7,97</b>

## Tochterunternehmen

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

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

Am 31.12.2022 verwaltete die REWO:



**720 WOHNUNGEN**

zuzüglich Garagen/Stellplätze



**14 GEWERBLICHE EINHEITEN**



**1 TIEFGARAGE**

mit 68 Stellplätzen

Genossenschaftliche Erfahrung und verlässliche Betreuung bilden die Grundlage der Verwaltung von 2 eigenständigen Genossenschaften durch die REWO.

Die REWO erwirtschaftete im Jahre 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von 21.695,57 €.

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

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

### 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	2022		2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	12.325	96,2	12.044	97,7	281
Andere aktivierte Eigenleistungen	101	0,8	61	0,5	40
<b>Gesamtleistung</b>	<b>12.426</b>	<b>97,0</b>	<b>12.105</b>	<b>98,2</b>	<b>321</b>
Andere betriebliche Erträge	384	3,0	217	1,8	167
<b>Betriebsleistung</b>	<b>12.810</b>	<b>100,0</b>	<b>12.322</b>	<b>100,0</b>	<b>488</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	5.423	42,3	5.339	43,3	84
Personalaufwand	1.672	13,1	2.039	16,5	-367
Abschreibungen	1.836	14,3	1.760	14,3	76
Andere betriebliche Aufwendungen	614	4,8	653	5,3	-39
Zinsaufwand	903	7,0	980	8,0	-77
Gewinnunabhängige Steuern	346	2,7	346	2,8	0
<b>Aufwendungen für Betriebsleistungen</b>	<b>10.794</b>	<b>84,2</b>	<b>11.117</b>	<b>90,2</b>	<b>-323</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.016</b>	<b>15,8</b>	<b>1.205</b>	<b>9,8</b>	<b>811</b>
<b>Beteiligungs- und Finanzergebnis</b>	<b>-70</b>		<b>-79</b>		<b>9</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>39</b>		<b>8</b>		<b>31</b>
<b>Gesamtergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>1.985</b>		<b>1.134</b>		<b>851</b>
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>-1</b>		<b>0</b>		<b>-1</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.984</b>		<b>1.134</b>		<b>850</b>

#### 3.2 Vermögenslage

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

Vermögensstruktur	2022		2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	6	0,0	17	0,0	-11
Sachanlagen	93.981	92,8	92.979	93,1	1.002
Finanzanlagen	530	0,5	530	0,5	0
	94.517	93,3	93.526	93,6	991
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>					
Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	3.232	3,2	3.217	3,2	15
Flüssige Mittel	3.267	3,2	2.874	2,9	393
Übrige Aktiva	284	0,3	251	0,3	33
	6.783	6,7	6.342	6,4	441
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>101.300</b>	<b>100,0</b>	<b>99.868</b>	<b>100,0</b>	<b>1.432</b>

Kapitalstruktur	2022		2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	
<b>Eigenkapital</b>					
Langfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	6.831	6,7	6.752	6,8	79
Ergebnisrücklagen	30.079	29,7	28.787	28,8	1.292
	36.910	36,4	35.539	35,6	1.371
Kurzfristig					
gekündigte Geschäftsguthaben	201	0,2	158	0,2	43
Bilanzgewinn	992	1,0	567	0,6	425
	1.193	1,2	725	0,8	468
	38.103	37,6	36.264	36,4	1.839
<b>Fremdkapital</b>					
Langfristig					
Pensionsrückstellungen	3.976	3,9	3.912	3,9	64
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.527	44,0	45.666	45,7	-1.139
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.014	8,9	8.649	8,7	365
Sonstige Verbindlichkeiten (WoBau-Prämie/ Pensionssicherungsverein)	1.364	1,3	964	1,0	400
	58.881	58,1	59.191	59,3	-310
Kurzfristig					
Rückstellungen	197	0,2	92	0,1	105
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	119	0,1	11	0,0	108
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28	0,1	28	0,0	0
Übrige Verbindlichkeiten	3.972	3,9	4.282	4,2	-310
	4.316	4,3	4.413	4,3	-97
<b>Gesamtkapital / Bilanzsumme</b>	<b>101.300</b>	<b>100,0</b>	<b>99.868</b>	<b>100,0</b>	<b>1.432</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.432 T€ auf einen Wert von 101.300 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen Investitionen von 2.827 T€ sowie planmäßige Abschreibungen von 1.825 T€ gegenüber.

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

Bei den unfertigen Leistungen mit 3.218 T€ werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich um 1.371 T€ auf 36.910 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 36,4 % im Vergleich zum Vorjahr mit 35,6 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr um 774 T€. Diese Veränderung ist maßgeblich mit der Neuvaluierung von 1.250 T€ im Rahmen von Neubau- und Modernisierungsfinanzierungen, dem Tilgungszuschuss von 438 T€ und planmäßigen Tilgungen von 1.586 T€ verbunden.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 3.972 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen.

### 3.3 Finanzlage

Finanzlage	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
	T€	T€	
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	94.517	93.526	991
Finanzierungsmittel	95.791	94.730	1.061
Überdeckung / Unterdeckung	1.274	1.204	70
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand	3.267	3.217	15
Sonstige Vermögenswerte	3.516	3.125	425
	6.783	6.342	440
Verpflichtungen	5.509	5.138	370
Stichtagsliquidität	1.274	1.204	70

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2022 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2022 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:

	2022	2021	2020	2019	2018
Eigenkapitalquote (%)	36,4	35,6	35,2	35,3	34,0
Eigenkapitalrentabilität (%)	5,3	3,1	3,1	4,2	4,5
Gesamtkapitalrentabilität	2,9	2,1	2,2	2,7	2,9
Cash-Flow (T€)	3.825	3.271	3.076	3.439	3.569
durchschnittliche Miete (€/m <sup>2</sup> )	6,41	6,36	6,27	6,14	6,02
Instandhaltungskosten (€/m <sup>2</sup> )	24,92	23,88	24,50	23,32	18,00
Fluktuationsquote (%)	7,44	8,81	8,63	9,30	9,94
Leerstandsquote (%)	1,01	0,65	0,56	0,57	0,55

## 4. Risiko- und Chancenbericht

### Risikomanagement

Controlling und unterjährige Berichterstattung sind vorrangig Basis für das Risikomanagementsystem des Bauvereins. Entsprechend der Richtlinie zum Risikomanagement vom 26. August 2013, fortgeschrieben am 29.09.2022, wurden alle unternehmensspezifischen Risiken analysiert, bewertet und in tabellarischer Form aufgelistet. Seit der Einführung wurden die Risiken in regelmäßig stattfindenden Sitzungen neu analysiert und gegebenenfalls erweitert und/oder fortgeschrieben. Bei der Beurteilung der Risiken werden externe

Beobachtungskreise, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungs- und des Kapitalmarktes, in die Betrachtung einbezogen. Dabei steht im Vordergrund, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

### Risiken der künftigen Entwicklung

Die Fluktuation und Veränderung der Bevölkerungsstruktur hatten in den vergangenen Jahren keinen spürbaren Einfluss auf die Quartiere und Stadtgebiete, die von der Genossenschaft verwaltet werden. Aufgrund der stabilen Entwicklung in Bezug auf Stadtplanung und Sozialstruktur dieser Gebiete, der sicheren Wettbewerbsposition und der wirtschaftlich fairen Gestaltung der Mietpreise wird auch in den kommenden Jahren nicht mit einem Anstieg von Leerständen und Fluktuationszahlen sowie den damit verbundenen Mietausfällen gerechnet. Die Klimaziele, die von der EU und der Bundesregierung bis 2045 festgelegt wurden, stellen eine große Herausforderung für die Wohnungswirtschaft und somit auch für den Bauverein dar. Die Umstellung auf eine CO<sub>2</sub>-neutrale Bewirtschaftung der Wohnungsbestände/Quartiere erfordert heute unvorhersehbare Investitionen aufgrund der notwendigen energetischen Sanierungen. Zudem wird der Bauverein durch die steigende CO<sub>2</sub>-Abgabe, die seit 2023 auf den Vermieter zukommt, zusätzlich finanziell belastet. Der Vorstand hat den Dekarbonisierungsprozess durch den Austausch von Gasthermen gegen eine Zentralheizung mit Hilfe von Fördermitteln der Bafa weiter vorangetrieben. Ohne erhebliche staatliche Förderung und weitere Fortschritte in alternativen Energietechnologien wird dieser Prozess sowohl für Vermieter als auch für Mieter eine besondere Herausforderung bleiben.

Durch den andauernden russischen Angriffskrieg werden wir mit weiteren Lieferengpässen und einer Verteuerung der Energie- und Nahrungsmittelpreise konfrontiert. Seit Anfang 2022 sind die Kosten für den Neubau weiter deutlich angestiegen. Außerdem sind wir mit einer erhöhten Nachfrage nach Baumaterialien konfrontiert, was den Druck auf uns zusätzlich erhöht. Es ist zu erwarten, dass die Materialpreise weiter steigen und es zu Lieferengpässen kommen wird. Des Weiteren hat die Inflation zu steigenden Bauzinsen geführt und dadurch die Planung von Neubauten deutlich erschwert. Die gestiegenen Kosten für Neubauten und Modernisierungen können nicht durch höhere Mieteinnahmen ausgeglichen werden. Zusätzlich führt der Fachkräftemangel zu großen Unsicherheiten und Mehrbelastungen, sowohl bei den Handwerksunternehmen als auch bei unseren Beschäftigten. Für unseren, sich derzeit im Bau befindlichen, Neubau

„Vom-Rath-Str. 24“ sehen wir aktuell keine Risiken. Der Baufortschritt läuft planmäßig und die Baukostensteigerung bewegt sich im üblichen Rahmen.

Potenzielle Mieter werden bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten einer standardisierten Bonitätsprüfung unterzogen. Zusätzlich ist die Reduzierung von Leerständen durch aktives Portfolio-Management ein strategisches Ziel. Dadurch werden einerseits die Kosten durch Leerstände verringert und gleichzeitig das vorhandene Mietpotenzial ausgeschöpft. Durch eine aktive Betreuung des Portfolios und eine nachhaltige Bestandsmieterpflege gewährleistet die Genossenschaft langfristige Mietverhältnisse. Zusätzlich sorgt das Forderungsmanagement für kontinuierliche Zahlungseingänge und ermöglicht eine zeitnahe Reaktion auf mögliche Zahlungsausfälle. Obwohl das Risiko von Mietausfällen aufgrund steigender Energie- und Lebenshaltungskosten besteht, wird es insgesamt als gering betrachtet. Derzeit sind keine Vermietungsrisiken erkennbar. Bisher konnten weder eine Zunahme sozialer Brennpunkte noch eine negative Veränderung des sozialen Wohnumfelds beobachtet werden. Aufgrund der fehlenden direkten Nachbarschaft zu Gebieten mit städtebaulichen Missständen wird auch in Zukunft eine stabile und gefestigte Struktur innerhalb der Quartiere erwartet.

Die Genossenschaft wird weiterhin diese Entwicklungen genau verfolgen, um frühzeitig und angemessen darauf reagieren zu können. Zusätzlich werden gezielte Förderungsmaßnahmen eingesetzt, um die Stabilität der sozialen Struktur im Bestand weiter zu stärken. Der Großteil der langfristigen Fremdmittel besteht hauptsächlich aus langfristigen Annuitätendarlehen, die durch Sachwerte abgesichert sind. Das Hauptzinsänderungsrisiko liegt in der zukünftigen Refinanzierung auslaufender Kredite, die anfänglich zu einem sehr niedrigen Zinssatz abgeschlossen wurden. Um sich vor diesem Risiko abzusichern, hat die Genossenschaft die noch Anfang 2022 günstigen Konditionen genutzt und langfristige Forward-Darlehen abgeschlossen. Die Zinsentwicklung wird kontinuierlich durch das Risikomanagementsystem überwacht und überprüft. Außerdem werden jährlich Wirtschaftspläne über

einen Zeitraum von 15 Jahren erstellt, um zukünftige Zinsänderungen zur Refinanzierung zu simulieren. Die Genossenschaft ist aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen nicht wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch Nutzungs- und Mietverträge gesichert, und es bestehen keine Preisänderungsrisiken aufgrund der vergleichsweise niedrigen Mietpreise im Vergleich zur ortsüblichen Miete. Das derzeitige Mietniveau bietet kurz- und mittelfristig Potenzial für Mieterhöhungen. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass Teile unserer Mieterschaft aufgrund der steigenden Energie- und Lebensmittelpreise ihre Miete nicht pünktlich oder im vollen Umfang bezahlen können.

Da die Preiserhöhungen sich erst seit Anfang 2023 deutlich bemerkbar machen, rechnen wir frühestens Mitte 2023 mit möglichen Zahlungsausfällen. Um Liquiditätsengpässe der Genossenschaft aufgrund der gestiegenen Energiekosten zu vermeiden, wurden die Vorauszahlungen bereits mit der Abrechnung 2021, die Ende 2022 erstellt wurde, angepasst. Im Jahr 2022 war die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland vor allem von den Auswirkungen des Ukraine-Kriegs geprägt. Die Inflationsrate war auf einem historisch hohen Niveau und bremste die

wirtschaftliche Erholung in Deutschland. Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist weiterhin mit erheblichen Risiken verbunden: Der Krieg in der Ukraine deutet nicht auf eine schnelle Lösung hin, und die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die Wirtschaft der EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland wird voraussichtlich zu weiteren Preiserhöhungen führen oder zumindest die Preise auf einem hohen Niveau halten. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Obwohl für die nächsten beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert wird, könnten weitere Schocks im Energie- und Lebensmittelbereich die Gesamtinflation auf einem hohen Niveau halten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion erforderlich machen. Der Aufsichtsrat erhält regelmäßige Berichte über bedeutende Entwicklungen in der Genossenschaft. Die verschiedenen Gremien der Genossenschaft haben über alle Angelegenheiten, die ihnen gemäß Gesetz und Satzung obliegen, diskutiert und bei Bedarf entsprechende Beschlüsse gefasst.

## Chancen der künftigen Entwicklung

Der Wohnungsbestand wird seit langem kontinuierlich und in großem Umfang entsprechend den Veränderungen und Entwicklungen auf dem Markt angepasst und verbessert, um den Bedürfnissen der Nachfrage gerecht zu werden. Die demografische Entwicklung und die damit verbundene Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen werden bereits seit vielen Jahren angemessen in der Geschäftspolitik berücksichtigt. Dies beinhaltet sowohl die Schaffung von barrierearmen und barrierefreien Wohnungen als auch den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen, sowohl in unbewohntem als auch in bewohntem Zustand. Dadurch kann einerseits die altersbedingte Fluktuation verringert und andererseits der steigenden Nachfrage entsprochen werden. Energetische Modernisierungen und die Anpassung

von Grundrissen gemäß der Nachfrage sind wichtige Bestandteile der Portfolio-Management-Strategie. Sowohl die bereits durchgeführten als auch die geplanten Neubaumaßnahmen tragen zu den gleichen Zielen bei und sichern die langfristige Vermietbarkeit aller Objekte. Die Genossenschaft wird auch in den kommenden Jahren wohnbegleitende Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffs anbieten, um die Lebensqualität in den Wohnvierteln weiter zu verbessern und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen zu fördern. Es ist geplant, diese Angebote entsprechend den Bedürfnissen der Mieter weiterzuentwickeln. Nicht zuletzt bietet der Wohnungsbestand weiterhin Potenzial für Mieterhöhungen gemäß den aktuellen qualifizierten Mietspiegeln.

## 5 Prognosebericht

Die Genossenschaft wird weiterhin ihr Hauptaugenmerk auf die nachhaltige Entwicklung ihres Wohnungsbestands legen. Dies umfasst umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, um die Objekte baulich zu erneuern. Dabei werden die sich verändernden Marktbedingungen und Entwicklungen berücksichtigt, um den Wohnraum zu verbessern und anzupassen. Diese Maßnahmen basieren auf einer fortlaufenden Bedarfsanalyse und einem Investitionsprogramm für die kommenden Jahre. Durch gezielte Investitionen wird rechtzeitig bedarfsgerechter und nachhaltiger Wohnraum für zukünftige Nachfragegruppen geschaffen. Auf diese Weise wird die Genossenschaft langfristig ihre Position im Wettbewerb weiter stärken und gleichzeitig auf sozialverträgliche und angemessene Mieten achten.

Die Genossenschaft engagiert sich aktiv, um die gesetzten Klimaziele bis 2045 zu erreichen. 2021 haben wir uns der Initiative Wohnen 2050 (Bündnis für klimapolitische Ziele) angeschlossen, um uns fachlich auszutauschen und strategisch zu kooperieren. Neben der Weiterentwicklung der bestehenden Objekte werden nach Abwägung der aktuellen Risiken auch Neubaumaßnahmen geplant, die den aktuellen und zukünftigen Wohnansprüchen sowie der Nach-

frage gerecht werden. Hierfür werden entsprechende Konzepte entwickelt, die im Jahr 2023 umgesetzt werden und in den kommenden Jahren regelmäßig aktualisiert und fortgeführt werden. Im Rahmen eines möglichen Neubauprogramms in den nächsten Jahren werden bestehende Wohnungen entweder ersetzt oder ergänzt. Dabei werden auch öffentlich geförderte Wohnungen geplant, die nachhaltig bewirtschaftet werden können. Förderungsmöglichkeiten werden sorgfältig geprüft und in Anspruch genommen. Besonderes Augenmerk wird auf die Entwicklung der Wohnviertel gelegt, sowohl an diesem Standort als auch an anderen Orten. Die Genossenschaft wird auch weiterhin eine hohe Reinvestitionsquote beibehalten. Es sind keine wesentlichen An- und Verkäufe von Wohnimmobilien in absehbarer Zukunft geplant. Angesichts des prognostizierten hohen Bedarfs an Wohnraum in der Stadt Grevenbroich, der positiven Ertragslage, der vorsichtig geplanten Bauprojekte und der verbesserten Prozessabläufe schauen wir einer weiteren positiven Entwicklung, trotz aller Widrigkeiten, optimistisch entgegen. Für das Geschäftsjahr 2023 hat der Vorstand einen Wirtschaftsplan erstellt, der auf soliden betriebswirtschaftlichen Ansätzen basiert und ein Ergebnis von ca. 801 T€ erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2023 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:



**12.367 T€**

Umsatzerlöse aus Mieten



**2.742 T€**

Instandhaltungsaufwendungen



**1.656 T€**

Personalaufwand



**1.856 T€**

Abschreibungen



**961 T€**

Zinsaufwendungen

## 6 Mitarbeiter

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

**25 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2021:24),**  
davon 7 Teilzeitkräfte (2021:5)  
und 1 geringfügig Beschäftigte (2021:1).

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

Zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Unternehmens verfügt der Bauverein seinen Aufgaben

entsprechend über ausgebildetes engagiertes Fachpersonal. Den sich ständig verändernden Herausforderungen begegnet der Bauverein mit gezielten Schulungsmaßnahmen und passt kontinuierlich die technische Ausstattung den sich wandelnden Bedürfnissen an. Die fortschreitende Digitalisierung erfordert erhebliche Änderungen der Geschäftsprozesse, unsere Mitarbeiter werden frühzeitig in die Entwicklung und Gestaltung aktiv eingebunden.

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



# Jahresabschluss zum Geschäftsjahr 2022



Bilanz zum 31.12.2022	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€		€	
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Lizenzen		6.346,00		17.250,00
<b>II. Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		88.621.563,39		89.185.328,34
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten		3.089.758,67		3.187.684,05
Grundstücke ohne Bauten		68.097,71		42.596,93
Technische Anlagen und Maschinen		34.148,00		42.921,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung		60.869,00		80.485,00
Anlagen im Bau		1.915.158,79		0,00
Bauvorbereitungskosten		190.970,78	93.980.566,34	439.966,12
<b>III. Finanzanlagen</b>				
Anteile an verbundenen Unternehmen		530.000,00		530.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>94.516.912,34</b>		<b>93.526.231,44</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Andere Vorräte</b>				
Unfertige Leistungen		3.217.955,75		3.198.612,16
Andere Vorräte		14.160,66	3.232.116,41	18.319,06
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
Forderungen aus Vermietung		174.121,27		52.566,58
Forderungen gegen verbundene Unternehmen		63.944,52		135.607,96
Sonstige Vermögensgegenstände		45.628,23	283.694,02	62.630,34
<b>III. Flüssige Mittel</b>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.267.036,13		2.873.745,45
<b>Bilanzsumme</b>		<b>101.299.758,90</b>		<b>99.867.712,99</b>

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€		€	
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>Geschäftsguthaben</b>				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		81.000,00		118.000,00
der verbleibenden Mitglieder		6.831.264,94		6.752.167,80
aus gekündigten Geschäftsanteilen		120.000,00	7.032.264,94	40.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 9.735,06 € (Vorjahr 34.832,20 €)				
<b>Ergebnisrücklagen</b>				
Gesetzliche Rücklage		3.913.838,15		3.715.338,15
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 198.500,00 € (Vorjahr 113.410,50 €)				
Bauerneuerungsrücklage		8.688.803,38		7.595.826,03
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 793.000,00 € (Vorjahr 453.489,50 €), davon aus Bilanzgewinn Vorjahr: 299.977,35 € (Vorjahr: 280.360,14 Euro)				
davon aus dem unverteiltern Bilanzgewinn Vorjahr: 0,00 € (Vorjahr: 462.284,17 €)				
Andere Ergebnisrücklagen		17.476.474,08	30.079.115,61	17.476.474,08
<b>Bilanzgewinn</b>				
Jahresüberschuss		1.984.161,65		1.134.105,00
Einstellung in die Ergebnisrücklagen		-991.500,00	992.661,65	-566.900,00
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>			<b>38.104.042,20</b>	<b>36.265.011,06</b>
<b>B. Rückstellungen</b>				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		3.976.305,00		3.911.814,00
Sonstige Rückstellungen		196.933,25	4.173.238,25	92.220,11
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		44.646.438,77		45.677.384,47
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		9.041.083,70		8.676.182,72
Erhaltene Anzahlungen		3.300.882,15		3.177.191,57
Verbindlichkeiten aus Vermietung		195.497,84		207.724,76
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		469.468,52		859.333,63
Sonstige Verbindlichkeiten		126.227,87	57.779.598,85	136.608,07
davon aus Steuern: 29.729,16 Euro (Vorjahr 47.186,06 Euro)				
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			1.242.879,60	864.242,60
<b>Bilanzsumme</b>		<b>101.299.758,90</b>		<b>99.867.712,99</b>



Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01. – 31.12.2022	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.996.631,07		11.523.983,18
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	308.805,93	12.305.437,00	292.764,68
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr Bestandserhöhung)		19.343,59	227.560,29
Andere aktivierte Eigenleistungen		101.271,05	61.508,39
Sonstige betriebliche Erträge		435.832,93	245.347,64
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.423.285,38	5.339.677,82
<b>Rohergebnis</b>		<b>7.438.599,19</b>	<b>7.011.486,36</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.259.589,68		1.295.537,86
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	412.136,95	1.671.726,63	744.876,70
davon für Altersversorgung: 141.122,58 € (Vorjahr 477.061,12 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.835.767,76	1.759.628,01
Sonstige betriebliche Aufwendungen		627.694,72	672.380,65
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.187,85	632,84
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		975.764,97	1.060.369,86
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 73.151,00 € (Vorjahr 80.413,00 €)			
Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.475,14	-26,64
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.329.357,82</b>	<b>1.479.352,76</b>
Sonstige Steuern		345.196,17	345.247,76
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.984.161,65</b>	<b>1.134.105,00</b>
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		991.500,00	566.900,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>992.661,65</b>	<b>567.205,00</b>



8,7 Mio. €  
**MIETEINNAHMEN**



3,3 Mio. €  
**ERLÖSE AUS UMLAGEN**



3,0 Mio. €  
**BETRIEBSKOSTEN**



2,3 Mio. €  
**INSTANDHALTUNG**



79 T€  
**ANDERE AUFWENDUNGEN**



2,0 Mio. €  
**JAHRESÜBERSCHUSS**

## Anhang zum Jahresabschluss 2022

### A. Allgemeine Angaben

Die BAUVEREIN GREVENBROICH eG hat ihren Sitz in Grevenbroich und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister GnR 307 beim Amtsgericht Mönchengladbach.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunter-

nehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Die Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Die Vorjahreszahlen sind vergleichbar.

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

#### Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen sind zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten vermindert um Abschreibungen bewertet. Kosten für Um- und Ausbauten wurden als nachträgliche Herstellungskosten im Sinne des § 255 Abs. 2 HGB angesetzt. Die Herstellungskosten beinhalten neben den Fremdkosten angemessene Teile der Fertigungsgemeinkosten. Kosten für begleitende Instandsetzung sind als Instandhaltungsaufwendungen erfasst. Fremdkapitalzinsen im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB wurden nicht aktiviert.

#### Planmäßige Abschreibungen

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

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

lichem Umfang sind, wird die Restnutzungsdauer auf bis zu 50 Jahre verlängert. Wohnbauten, die nach dem 20.06.1948 errichtet wurden, werden linear mit Abschreibungssätzen zwischen 1,25 % und 2,5 % p. a. abgeschrieben. Die Geschäfts- und anderen Bauten werden linear mit Abschreibungssätzen zwischen 1,5 % und 4 % p. a. abgeschrieben.

Die Abschreibung auf Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit den Sätzen von 6,67 %, 10 %, 20 % und 33,34 % angesetzt. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu einem Nettobetrag von 800 € werden im Jahr der Anschaffung abgeschrieben. Bauvorbereitungskosten und Anlagen im Bau wurden zu Herstellungskosten bewertet.

#### Finanzanlagen

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

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

Die Genossenschaft besitzt alle Geschäftsanteile.

#### Unfertige Leistungen

Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen. Bei der Bewertung wurde ein Ausfallrisikozuschlag bezogen auf Betriebskostenanteile auf die zeitweiligen Leerstände berücksichtigt.

#### Vorräte

Brennstoffe und Reparaturmaterialien für Wohn- und Geschäftshäuser wurden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips gemäß § 253 Abs. 4 HGB bewertet.

#### Forderungen

Ausfallrisiken wurde durch Einzelwertberichtigungen, Pauschalwertberichtigungen und Abschreibungen Rechnung getragen. Für nicht einzelwertberichtigte Forderungen ist eine Pauschalwertberichtigung mit 5 % gebildet. Sämtliche Wertberichtigungen sind aktivisch bei den jeweiligen Bilanzposten abgesetzt.

#### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten, für deren Abgrenzung ein Wahlrecht nach § 250 Abs. 3 HGB besteht, wurden vollständig im Aufwand ausgewiesen.

#### Rückstellungen

Rückstellungen wurden zum 31.12.2022 gemäß § 249 Abs. 1 HGB für Pensionen und andere ungewisse Verbindlichkeiten gebildet.

Pensionsrückstellungen sind nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes von 1,78 % p. a. (Vorjahr: 1,87 % p. a.) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren nach den „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck bewertet. Die Rentendynamik wurde mit 1,5 % p. a., der Gehaltstrend ab 01.01.2023 mit 2,1 % und ab 01.01.2024 mit 2,3 % p. a. berücksichtigt. Zum Bilanzstichtag 31.12.2015 machte der Bauverein vom Wahlrecht Gebrauch, bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen den Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (statt bisher 7 Jahre) zu berücksichtigen. Der Unterschiedsbetrag

zwischen dem Barwert bei der Anwendung eines Sieben- und Zehnjahreszeitraums für den Kalkulationszinssatz beträgt zum 31.12.2022 238 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 31.12.2022 762.354,94 Euro. In der Position Verbindlichkeiten aus Vermietung ist dieser Betrag nicht enthalten.

Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 II. WobauG, für die nach Abs. 3 dieser Vorschrift ein Passivierungswahlrecht besteht, sind passiviert.

Für Tilgungszuschüsse 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 31.12.2022**

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2022

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte	
	01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	31.12.2022 €	01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	31.12.2022 €	31.12.2022 €	31.12.2021 €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	415.967,28	0,00	0,00	0,00	415.967,28	398.717,28	10.904,00	0,00	0,00	409.621,28	6.346,00	17.250,00
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	125.362.604,14	1.196.462,96	0,00	-55.181,95	126.503.885,15	36.177.275,80	1.705.045,96	0,00	0,00	37.882.321,76	88.621.563,39	89.185.328,34
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.830.687,90	0,00	0,00	-21.467,38	4.809.220,52	1.643.003,85	76.458,00	0,00	0,00	1.719.461,85	3.089.758,67	3.187.684,05
3. Grundstücke ohne Bauten	42.596,93	0,00	0,00	25.500,78	68.097,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	68.097,71	42.596,93
4. Technische Anlagen und Maschinen	96.214,45	0,00	0,00	0,00	96.214,45	53.293,45	8.773,00	0,00	0,00	62.066,45	34.148,00	42.921,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	784.008,05	14.970,80	45.761,59	0,00	753.217,26	703.523,05	34.586,80	45.761,59	0,00	692.348,26	60.869,00	80.485,00
6. Anlagen im Bau	0,00	1.512.295,71	0,00	402.863,08	1.915.158,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.915.158,79	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	439.966,12	102.719,19	0,00	-351.714,53	190.970,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	190.970,78	439.966,12
<b>Summe II.</b>	<b>131.556.077,59</b>	<b>2.826.448,66</b>	<b>45.761,59</b>	<b>0,00</b>	<b>134.336.764,66</b>	<b>38.577.096,15</b>	<b>1.824.863,76</b>	<b>45.761,59</b>	<b>0,00</b>	<b>40.356.198,32</b>	<b>93.980.566,34</b>	<b>92.978.981,44</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>												
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
<b>Summe III.</b>	<b>530.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>530.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>530.000,00</b>	<b>530.000,00</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>132.502.044,87</b>	<b>2.826.448,66</b>	<b>45.761,59</b>	<b>0,00</b>	<b>135.282.731,94</b>	<b>38.975.813,43</b>	<b>1.835.767,76</b>	<b>45.761,59</b>	<b>0,00</b>	<b>40.765.819,60</b>	<b>94.516.912,34</b>	<b>93.526.231,44</b>

Die Position **Unfertige Leistungen** beinhaltet mit 3.217.955,75 € (2021: 3.198.612,16 €) 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	
	2022 €	2021 €	2022 €	2021 €
Forderungen aus Vermietung	174.121,27	50.844,79	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:

	2022 €	2021 €
Kosten des Jahresabschlusses	27.500,00	32.307,00
Urlaubsrückstellungen	29.003,63	26.002,11
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	105.018,62	0,00

Für Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in Höhe von 3.976.305,00 Euro gebildet. In den **Verbindlichkeiten** sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

## Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31.12.2022

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31.12.2022 sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar: (Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt €	unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon 1 - 5 Jahre €	davon über 5 Jahre €	GPR * gesichert €
gegenüber Kreditinstituten	44.646.438,77 (45.677.384,47)	1.488.707,85 (1.385.725,69)	43.157.730,92 (44.291.658,78)	5.582.411,95 (5.576.942,79)	37.575.318,97 (38.714.715,99)	44.646.438,77
gegenüber anderen Kreditgebern	9.041.083,70 (8.676.182,72)	293.278,36 (255.208,51)	8.747.805,34 (8.420.974,21)	1.136.714,95 (994.932,09)	7.611.090,39 (7.426.042,12)	9.041.083,70
erhaltene Anzahlungen	3.300.882,15 (3.177.191,57)	3.300.882,15 (3.177.191,57)				
aus Vermietung	195.497,84 (207.724,76)	195.497,84 (207.724,76)				
aus Lieferungen und Leistungen	469.468,52 (859.333,63)	354.609,32 (691.492,09)	114.859,20 (167.841,54)	114.859,20 (167.841,54)		
gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
sonstige Verbindlichkeiten	126.227,87 (136.608,07)	120.808,36 (131.819,37)	5.419,51 (4.788,70)	5.419,51 (4.788,70)		
	<b>57.779.598,85</b> <b>(58.734.425,22)</b>	<b>5.753.783,88</b> <b>(5.849.161,99)</b>	<b>52.025.814,97</b> <b>(52.885.263,23)</b>	<b>6.839.405,61</b> <b>(6.744.505,12)</b>	<b>45.186.409,36</b> <b>(46.140.758,11)</b>	<b>53.687.522,47</b>

\* GPR = Grundpfandrechte

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

	€
Kostenerstattungen (BAFA Zuschüsse)	138.125,00
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	8.683,51
Abschreibungen aus Mietforderungen	42.787,26

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 2022 der Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 21.695,57 € (2021 Jahresfehlbetrag: 12.551,53 €) aus.

### 3. Teil der Kautionsverpflichtungen

Für einen Teil der Kautionsverpflichtungen von Mietern wurden zur Erfüllung Bürgschaften akzeptiert. Per 31.12.2022 liegen zu diesem Zweck Bürgschaften in einer Gesamthöhe von 158.881,78 Euro vor.

### 4. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- Beschäftigte	Teilzeit- Beschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter/Innen	7,00	4,50
technische Mitarbeiter/Innen	4,00	0,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2,00	1,75
	<b>13,00</b>	<b>6,25</b>

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

### 5. Mitgliederbewegung:

Stand Anfang 2022	2.112 Mitglieder
Zugänge 2022	117 Mitglieder
Abgänge 2022	96 Mitglieder
Stand Ende 2022	2.133 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 79.097,14 € erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht gemäß § 19 der Satzung nicht.

### 6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:

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

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

Petra Heller	Bilanzbuchhalterin
Sven Möller	Dipl.-Ing. Architekt

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

Dorothea Zimmermann	Rentnerin
Manfred Franck	Rentner
Norbert Gand	Rechtsanwalt
Udo Gauls	Kaufmann
Willy Helfenstein	Gutachter ab 28.06.2022
Ursula Kwasny	Bürgermeisterin a. D.
Clemens Scheelhaas	Beamter i. R. bis 28.06.2022
Ulrike Wagner	Sachbearbeiterin

### 9. Forderungen

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

### 10. Finanzielle Verpflichtungen am 31. Dezember 2022

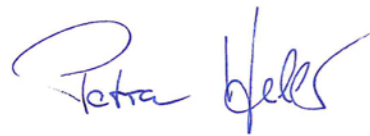
Am 31. Dezember 2022 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Neubauverpflichtungen von insgesamt 2.676 T€.

## Vorschlag zur Gewinnverwendung

	€
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.984.161,65</b>
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	198.500,00
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	793.000,00
Bilanzgewinn	992.661,65
4 % Dividende auf Geschäftsguthaben von 6.770.329,51 € (gemäß Dividendenberechnung)	270.813,16
<b>Weitere Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage</b>	<b>721.848,49</b>

Grevenbroich, den 31. Mai 2023

Der Vorstand



Petra Heller



Dipl.-Ing. Architekt Sven Möller

### Impressum

**Herausgeber:** BAUVEREIN GREVENBROICH eG  
**Vorstand:** Petra Heller, Sven Möller  
**Redaktion:** Petra Heller, Sven Möller

**Gestaltung:** vlow studio GmbH  
**Fotografie:** BAUVEREIN GREVENBROICH eG, Wolf Busch  
**Druck und Verarbeitung:** SIXWASNINE

BAUVEREIN GREVENBROICH eG

Ostwall 27 · 41515 Grevenbroich

Telefon: 02181.6509-0

Telefax: 02181.6509-33

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