



Jahresabschluss 2021

Die Bauverein Rheinhausen eG auf einen Blick

Kennzahlen	2021	Vorjahr
Bilanzsumme	132.940.894,11 €	127.915.873,20 €
Anlagevermögen	124.627.626,39 €	119.560.193,76 €
Eigenkapital (langfristig)	47.874.364,40 €	48.341.010,08 €
Eigenkapitalquote	36,0 %	37,8 %
Jahresüberschuss	982.433,90 €	2.482.662,10 €
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	19.718.305,88 €	19.199.486,58 €
aus Lieferungen und Leistungen	34.100,71 €	35.362,63 €
Wohnungsbestand	3.279	3.232
Gewerbliche Einheiten	88	88
Garagen und Stellplätze	985	896
Mitglieder	5.575	5.590
Geschäftsguthaben	15.126.981,36 €	15.786.724,70 €

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Jahresabschluss darauf verzichtet, geschlechterspezifische Formulierungen zu verwenden. Soweit personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Frauen, Männer und das Dritte Geschlecht in gleicher Weise.

Gliederung des Jahresabschlusses

I.	Lagebericht	1
1.	Gegenstand des Unternehmens	1
2.	Geschäftsverlauf	1
3.	Darstellung der Lage	10
3.1.	Ertragslage	10
3.2.	Vermögenslage	12
3.3.	Finanzlage	13
3.4.	Finanzielle Leistungsindikatoren	13
4.	Risiko- und Chancenbericht	14
4.1.	Risiken der künftigen Entwicklung	14
4.2.	Chancen der künftigen Entwicklung	16
5.	Prognosebericht	18
II.	Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung	20
1.	Bilanz	20
2.	Gewinn- und Verlustrechnung	22
III.	Anhang	23
IV.	Sonstiges	36
1.	Bericht des Aufsichtsrates	36
2.	Gewählte Vertreter der Vertreterversammlung	38
3.	Nachrufe	39



Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

I. Lagebericht

1. Gegenstand des Unternehmens

Die *Bauverein Rheinhausen eG* wurde am 3. August 1919 gegründet. Der Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen sowie Dienstleistungen. Beteiligungen und andere Geschäfte sind zulässig. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen; Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 28 der Satzung der *Bauverein Rheinhausen eG* (nachfolgend: Satzung) hierzu die Voraussetzungen.

2. Geschäftsverlauf

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland¹ war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Die konjunkturelle Entwicklung war abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr erholen, wenngleich die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht hat.



¹ Auszüge entnommen aus GdW Informationen 163, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/ 2022

	2020	2021
	In Prozentpunkten	
Bruttoinlandsprodukt	-4,6	2,7
Private Konsumausgaben	-5,9	0,0
Ausrüstungsinvestitionen	-11,2	3,2
Bauinvestitionen	2,5	0,5

Tabelle: Beiträge der Verwendungskomponenten zum Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts – preisbereinigt²

Die Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft betrug im Berichtsjahr 347 Milliarden Euro. Damit erzeugte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft rund 10,8 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland, im Vergleich zum Vorjahr entspricht dieses einer Steigerung um ein Prozent. Im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung für das Jahr 2021 leicht zurück (-0,4 Prozent). Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende, anziehende Baupreisentwicklung schwächten die weitere Entwicklung des Sektors. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist nur moderaten Schwankungen unterworfen. Gerade aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch in den Krisenjahren 2020 und 2021 unter Beweis stellen konnten.

Die Situation am deutschen Arbeitsmarkt³ stellt sich im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2020	2021
Erwerbspersonen in Tsd.	46.467	46.294
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Tsd.	33.323	33.802
Registrierte Arbeitslose in Tsd.	2.695	2.613
Registrierte Arbeitslosenquote in Prozent	5,9	5,7

Demografisch bedingt nimmt das Potential der erwerbsfähigen/ erwerbstätigen Personen in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen, als neu ins Erwerbsleben eintreten. Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellberechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) bis zum Jahr 2050 in einer Spanne von 346.000 bis 533.000 Personen pro Jahr liegen. Laut Pressemitteilung von Informationen und Technik NRW (IT-NRW) vom 15. Juli 2019 sollen laut einer Vorausberechnung die Bevölkerungszahlen in Nordrhein-Westfalen von 2018 bis 2040 um 0,9 Prozent und für den Regierungsbezirk Düsseldorf um 1,5 Prozent steigen. Im Jahr 2021 hat sich die Nettozuwanderung nach Deutschland zunächst vom Tiefstand des Coronajahres 2020 erholt. Nach ersten Berechnungen geht das Statistische Bundesamt von einem positiven Saldo der Zuwanderung aus. Für das laufende Jahr wird sich dieser Trend weiter fortsetzen, sodass für das Jahr 2022 weiter mit einer Nettozuwanderung gerechnet werden kann. Der Fachkräftemangel wird zunehmend zur Belastung für die deutsche Wirtschaft. Angesichts des demografischen

² Destatis – Pressemitteilung Nr. 020 vom 14.01.2022

³ Destatis – Eckzahlen zum Arbeitsmarkt, Deutschland, vom 04.01.2022

Wandels dürfte eine Knappheit an Arbeitskräften eine große Herausforderung für die Wirtschaft darstellen. Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 nach fünf Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen nur noch um 0,5 Prozent zu. Gründe hierfür sind – trotz hoher Nachfrage – voll ausgelastete Kapazitäten am Bau, bedingt durch fehlende Arbeitskräfte und Materialmangel als Folge von Lieferengpässen.

Zum Jahresbeginn 2022 bleibt die Inflationsrate mit 4,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahresmonat hoch. Vor Beginn der Situation zwischen Russland und der Ukraine erwarteten die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate für das Jahr 2022 eine Spannweite von 3,5 bis 4,9 Prozent. So wurde prognostiziert, dass Ende des Jahres 2022 die deutsche Wirtschaft das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder deutlich übertreffen würde. Aufgrund der anhaltenden Corona-Krise sowie des Kriegs in der Ukraine sind Prognosen mit größeren Unsicherheiten als sonst üblich behaftet.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1 Prozent deutlich über der Gesamtsteuerung. Auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe wirkte sich preiserhöhend aus. Im Jahresdurchschnitt haben sich die Verbraucherpreise um 3,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr verteuert. Auch Lebensmittel erfuhren Preissteigerungen. Die Nettokaltmieten verteuerten sich im Berichtsjahr 2021 um 1,3 Prozent. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Hierzu trug die Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im zweiten Halbjahr 2020 bei und zum anderen setzte die hohe Nachfrage nach Baumaterialien die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1 Prozent. Derweil bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch. Die Zinsen verharrten dank der sehr expansiv ausgerichteten Geldpolitik auf historisch niedrigem Niveau. Dank staatlicher Interventionen bleiben die Einkommen der privaten Haushalte trotz wirtschaftlicher Krise weitgehend stabil. Trotz der anhaltenden Preissteigerungen werden Wohnungsbauinvestitionen damit auch im Jahr 2022 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 3,7 Prozent steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 3,0 Prozent voraussichtlich verhaltener ausfallen. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Im Jahr 2021 dürfte die Zahl der Baufertigstellungen auf 315.000 Wohneinheiten gestiegen sein (2020: ca. 300.000). Für das laufende Jahr 2022 ist mit einem erneuten Zuwachs, um etwa 2,0 Prozent auf rund 321.000 Wohnungen zu rechnen. Damit dürfte im Jahr 2022 erstmals ein Fertigstellungsniveau erreicht werden, das den jährlich neu entstehenden Wohnungsbedarf deckt, der auch auf prognostizierten Zuwanderungsberechnungen aufbaut. Trotz der deutlich gestiegenen Bautätigkeit der letzten Jahre besteht ein Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit, insbesondere bei preisgünstigen Wohnungsbau, fort.

Die Transformation zur allgemeinen Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 ist für Wohnungsunternehmen eine Herausforderung. Um in nur noch 24 Jahren das im Pariser Klimaabkommen fixierte Kleiner-Zwei-Grad-Ziel und einen vollständig klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, müssen ab sofort jährlich über fünf Millionen Tonnen CO₂ im Gebäudesektor eingespart werden. Eine Herkulesaufgabe für eine Branche, die üblicherweise in 40-Jahres-Zyklen investiert. Sie kann nur mit fundierten und gut geplanten Klimastrategien bis zum Jahr 2045 gemeistert werden, die allerdings die Unternehmensentwicklung über Jahrzehnte maßgeblich beeinflussen wird. Vielerorts werden erstmals strukturierte CO₂-Bilanzen erstellt.

Duisburg ist die „Stadt des Stahls“. Bedingt durch den Strukturwandel haben zunehmend andere Wirtschaftsbereiche wie zum Beispiel die Logistik an Bedeutung gewonnen. Zum 31. Dezember 2021 betrug die Arbeitslosenquote für Duisburg⁴ 11,6 Prozent. Das entsprach einem Rückgang von 0,8 Prozent im Vorjahresvergleich. Duisburg liegt im Regierungsbezirk Düsseldorf und ist mit circa einer halben Million Einwohnern⁵ (499.439/ minus 415 zum Vorjahr) die fünftgrößte Stadt des Landes Nordrhein-Westfalen. Für Duisburg wird durch IT.NRW im Rahmen einer Modellrechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung⁶ für den Zeitraum bis zum Jahr 2040 ein Bevölkerungsrückgang von 4,8 Prozent erwartet. Zunächst wird sich die Haushaltsgröße verkleinern, aber auch die Anzahl der Haushalte sinken. Langfristig wird eine Abnahme der Wohnungsnachfrage vorhergesagt, was eine Unwägbarkeit darstellt. Die Ansprüche der Nachfragenden müssen stets beobachtet werden und bei der Entwicklung des Bestandes Berücksichtigung finden. Um Wohn- und Lebensräume in guter Qualität vorhalten zu können, sind beispielsweise die stetige Ertüchtigung des Wohnungsbestandes, der Neubau von Wohnraum bzw. der Rückbau von nicht mehr nachgefragten Beständen zu verfolgen. Weitere ebenso wichtige Aufgaben sind unter anderem die Sicherstellung der Bezahlbarkeit von Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten, die Berücksichtigung der Erfordernisse, die die fortschreitende Digitalisierung und der Klimawandel notwendig machen.

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2021 verzeichnete der Bezirk Rheinhausen 78.164 (Vorjahr: 78.203) Einwohner mit 37.760 (Vorjahr: 37.898) privaten Haushalten⁷.

Das Geschäftsjahr 2021 ist planmäßig verlaufen. Den überwiegenden Wohnungsbestand hielt die Genossenschaft mit 3.119 Wohnungen in den fünf Ortsteilen des Bezirks Rheinhausen und weitere 160 Wohnungen in Moers-Asberg, zusammen 3.279 Wohneinheiten.



⁴ Bundesagentur für Arbeit

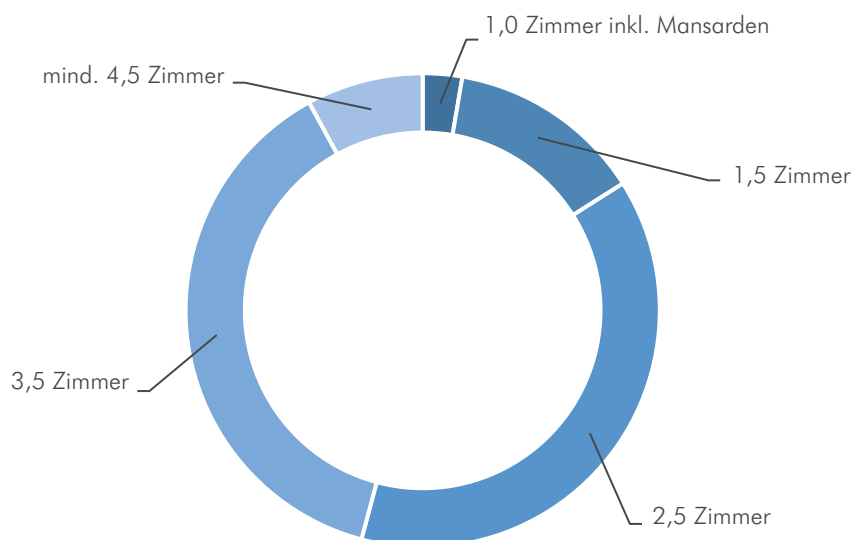
⁵ Einwohnerstatistik der Stadt Duisburg; Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik

⁶ Information und Technik NRW (IT-NRW) Statistisches Landesamt, Pressestelle 15.07.2019, NRW (ge)zählt: Vorausberechnung der Bevölkerung Artikel Nr.: Z249 201954

⁷ Einwohnerstatistik der Stadt Duisburg; Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik/ Haushaltsgenerierung

Unser Wohnungsbestand teilt sich sortiert nach Anzahl der Zimmer (0,5 Zimmer = Küche) mengenmäßig wie folgt auf:

Wohnungsbestand nach Anzahl der Zimmern:



Circa 16 Prozent des Wohnungsbestandes fallen unter den Begriff Kleinstwohnungen (bis 1,5 Zimmer). Rund 76 Prozent des Wohnungsbestandes sind demnach 2,5- bis 3,5-Zimmerwohnungen. Fast jede zwölfte Wohnung weist neben Küche, Flur, Bad und Wohnzimmer mindestens drei weitere Räume auf, die als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Veränderungen im Bestand hat es im Berichtsjahr durch die Erstvermietung der Neubauten Uhlandstraße 5, 9 und 11 in Rheinhausen-Mitte und die Ertüchtigung von einzelnen vermietbaren oberirdischen PKW-Stellplätzen sowie die Inbetriebnahme einer neuen Tiefgarage an der Uhlandstraße gegeben.

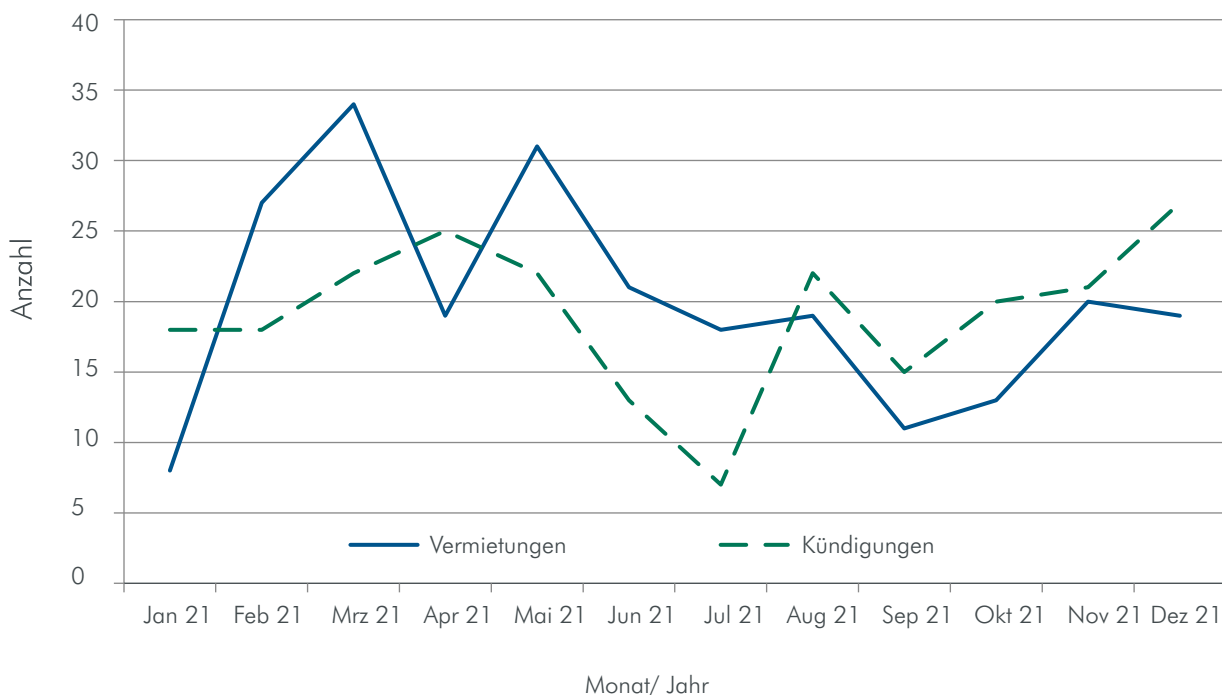
	Wohnungen	Gewerbe	Garagen/ Stellplätze	Häuser
Bestand am 31.12.2020	3.232	88	896	548
Zugang 2021	48	0	89	3
Abgang 2021	1	0	0	0
Bestand am 31.12.2021	3.279	88	985	551

Die Anzahl von 88 gewerblichen Einheiten beinhaltet sieben Lager.

Am 31. Dezember 2021 lag die Wohnfläche des Wohnungsbestandes insgesamt bei rund 210.620 Quadratmetern, die Nutzfläche der gewerblichen Einheiten betrug rund 11.036 Quadratmeter. Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen hat sich mit 316 Wohnungen (9,6 Prozent) im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.

Seit dem Frühjahr 2020 wurde im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie der Kundenkontakt telefonisch und schriftlich gepflegt, um ein persönliches Zusammentreffen bestmöglich ersetzen zu können. Zum Schutz vor einer Erkrankung wurde den Mitarbeitenden zudem die Möglichkeit eingeräumt, aus dem Homeoffice zu arbeiten.

Vermietungsstatistik Wohnungen



Insgesamt 230 Vertragsbeendigungen standen 240 Neuvermietungen gegenüber. Die Wohnungsfluktuation sank um ein Prozent auf jetzt 7,0 Prozent (Vorjahr 8,0 Prozent).

	Wohnungen	Gewerbe	Lager	Garagen/ Stellplätze
Vertragsbeendigungen				
2021	230	8	0	82
(Vorjahr)	(257)	(4)	(0)	(90)
Neuvermietungen				
2021	240	7	1	147
(Vorjahr)	(232)	(7)	(0)	(93)

Mehr als ein Drittel der Vertragsbeendigungen ergab sich aus der Umsiedlung in Alten- oder Pflegeheime und durch Versterben der Mieter. So waren mehr als die Hälfte der ehemaligen Wohnungsnutzer älter als 55 Jahre. Circa 57 Prozent der neuen Wohnungsnutzer waren bei Vertragsschluss jünger als 55 Jahre. Rund 16 Prozent der Kündigungen erfolgten im Zusammenhang mit einem Umzug innerhalb der Genossenschaft. Weitere Kündigungsgründe waren der Wunsch nach einer größeren Wohnung, einer besseren Ausstattung, einer Wohnumfeldveränderung, Veränderung der Lebensverhältnisse, Arbeitsplatzwechsel und der Erwerb von Eigentum.

Die Wohnungsneuvermietungen verteilten sich auf die unterschiedliche Anzahl der Räume (0,5 Raum = Küche) innerhalb einer Wohnung wie folgt:

Anzahl Räume	davon 2021	(Vorjahr)	freifinanziert 2021	öffentlich gefördert 2021
1-Raumwohnungen und Mansarden:	7	(9)	7	0
1,5-Raumwohnungen:	26	(38)	26	0
2,5-Raumwohnungen:	112	(84)	107	5
3,5-Raumwohnungen:	73	(86)	67	6
4,5-Raumwohnungen oder größer:	20	(13)	20	0
Häuser:	2	(2)	2	0
Gesamt:	240	(232)	229	11

Im Berichtsjahr erfolgten die Erstvermietungen der Wohngebäude Uhlandstraße 5, 7 und 11 im Alpha-Carré. Insgesamt 48 Haushalte haben dort ein neues Zuhause gefunden. Ohne diesen Erstvermietungs-effekt setzt sich der Rückgang der Neuvermietungen parallel zum Trend rückläufiger Kündigungszahlen fort. Die Zurückhaltung eines möglichen Wohnungswechsels könnte Folge der Corona-Pandemie sein.

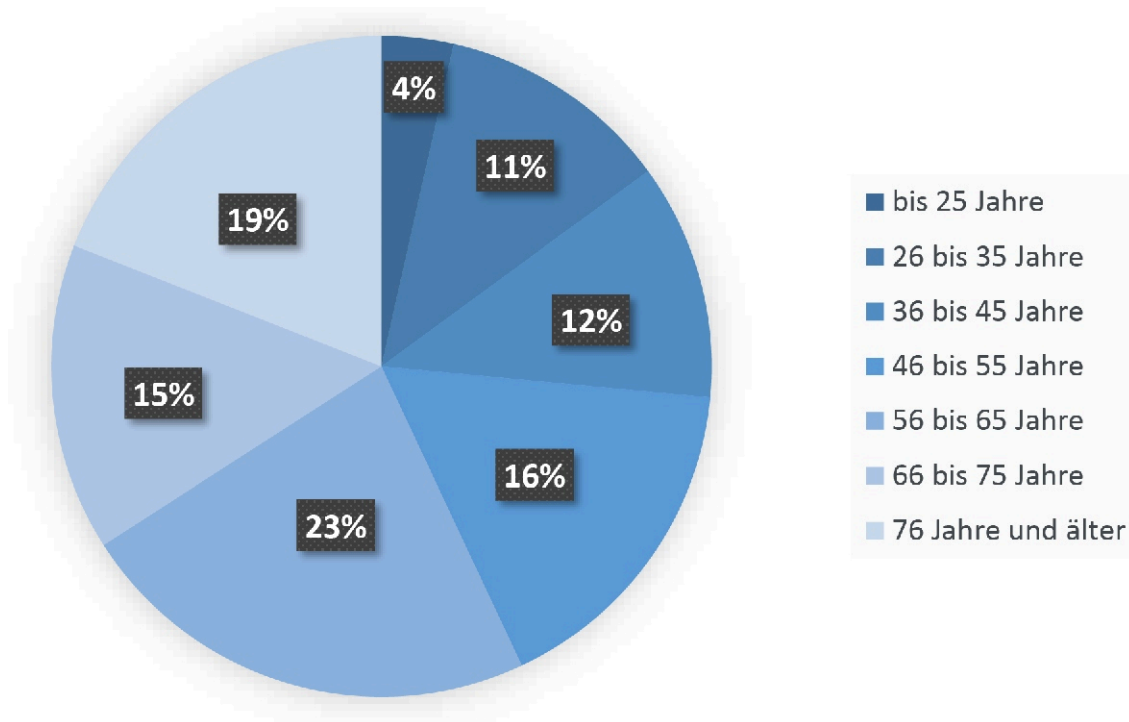
Der Leerstand zum 31. Dezember 2021 ist gegenüber dem Vorjahr (2020: 82) auf 108 Wohnungen gestiegen. Hiervon standen 33 Wohnungen nicht zur Vermietung bereit, da sie für eine umfassende Modernisierung freigehalten werden mussten. Nachholeffekte sind hierfür der ausschlaggebende Grund. Die Leerstandsquote betrug 3,3 Prozent (Vorjahr: 2,5 Prozent). Davon entfielen 2,5 Prozent auf Modernisierungen und Instandhaltungen. Unter Berücksichtigung des Nachfrageverhaltens wurde vor einer Neuvermietung ein nachhaltiger und zukunftsfähiger Zustand der Wohnungen hergestellt.

Die monatlich zu entrichtende Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter erhöhte sich um 0,07 € von 5,15 € auf 5,22 €. Die Veränderung beruhte ausschließlich auf Neuvermietungen und Anpassungen nach durchgeführten Modernisierungen.

Die Erträge aus der Gewerberaumvermietung haben sich stabilisiert und sind im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Prozent gestiegen. Die Situation für Neuvermietungen blieb weiter angespannt. Für die Zukunft wird es unvermeidbar sein, in einzelnen Fällen Gewerberaum zu Wohnraum umzunutzen, um längere Leerstände zu vermeiden.

Forderungen aus Vermietung bestanden zum 31. Dezember 2021 in Höhe von 291.083,23 € (Vorjahr: 578.132,46 €). Einzelwertberichtigungen hierauf betragen 208.591,67 € (Vorjahr: 532.503,94 €). Die Ausbuchung wegen Uneinbringlichkeit betrug 353.111,43 € (Vorjahr: 39.487,55 €).

Alter der Wohnungsmieter im Jahr 2021:



Das Durchschnittsalter der Mieter betrug im Jahr 2021 rund 58 Jahre.

Im Eigentum der Genossenschaft befanden sich bebaute Grundstücke mit 374.471 Quadratmetern und Grundstücke, die zurzeit bebaut werden, mit 1.591 Quadratmetern. Daneben besitzt die Genossenschaft unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 79.189 Quadratmetern in Rheinhausen und Moers.

Der Haus- und Grundstücksmarkt unterliegt stetiger Beobachtung, um gegebenenfalls durch Zukäufe das Immobilien-Portfolio zu erweitern und so allen Mitgliedern und Interessenten ein passendes Angebot unterbreiten zu können.

Mitglieder

Zum 31. Dezember 2021 waren 5.575 Mitglieder mit 17.829 Geschäftsanteilen in der Liste der Mitglieder eingetragen. Das waren 15 Mitglieder und 782 Geschäftsanteile weniger, als am 31. Dezember 2020. Das Geschäftsguthaben der Mitglieder verringerte sich im Geschäftsjahr um 660 T€ von 15.787 T€ auf 15.127 T€. 3.307 Mitglieder waren Mieter einer Genossenschaftswohnung (teilweise sind zwei Mitglieder Mieter einer Wohnung).

Neubautätigkeit, Modernisierung und Bestandserhaltung

Im Alpha-Carré an der Uhlandstraße 5, 9 und 11 konnten insgesamt 48 Wohnungen den neuen Bewohnern übergeben werden. Dreimal so viele Interessenten haben sich jedoch bei der Genossenschaft um diese Wohnungen beworben. Zur Verfügung gestellt wurde ein Mix aus barrierearmen 2,5-, 3,5- und 4,5-Raumwohnungen mit zeitgemäßer Ausstattung. Bewohner im Erdgeschoss genießen Terrassen mit einem zusätzlichen Gartenanteil. Die Obergeschosse verfügen über großzügige Balkone. Alle Etagen sind mit dem Aufzug zu erreichen – vom Keller und der Tiefgarage bis zum obersten Geschoss. Die Gebäude wurden im Effizienzhausstandard 55 der KfW-Förderbank errichtet.

Im Mai 2021 wurde die zeitgleich errichtete Tiefgarage mit 36 Stellplätzen bezugsfertig. Für 15 Stellplätze ist die Möglichkeit der Installation einer Wallbox gegeben und weitere drei Stellplätze sind mit einer 230-Volt Steckdose ausgestattet, so dass Mieter ihr Elektro-Auto bequem laden können. Ebenfalls im Alpha-Carré entstand an der Uhlandstraße 7 das neue Verwaltungsgebäude der *Bauverein Rheinhausen eG*. Der Umzug der Genossenschaft von der Krefelder Straße 83 zur Uhlandstraße 7 erfolgte im Mai 2022.

Auf einem 1.975 m² großen Grundstück entstehen auf der Neustraße 38 in Trompet derzeit 18 Mietwohnungen. Das barrierearme Gebäude beinhaltet nach Fertigstellung acht 2,5-Zimmer-Wohnungen sowie zehn 3,5-Zimmer-Wohnungen. Alle Wohnungen sind entweder mit einem großen Balkon oder einer Terrasse mit eigenem Gartenanteil ausgestattet. Zusätzlich zu den Wohnungen werden ein ebenerdiges Fahrradhaus, 16 Einzelgaragen – davon acht Stück mit der Möglichkeit zur Errichtung von Wallbox-Ladestationen für Elektroautos – und zwei Carports errichtet.

Insgesamt wurden 21 Einzelmodernisierungen (Vorjahr: 35) im Zusammenhang mit Mieterwechseln fertiggestellt.

Außerdem investierte die Genossenschaft beispielsweise in die Erneuerung von Dächern, die Sanierung verschiedener Fassaden und die erstmalige Errichtung von 33 Balkonen und zehn Terrassenanlagen. Bei der Sanierung von Treppenhäusern erfolgt der Austausch alter Wohnungseingangstüren und die Verlegung der auf den Etagen befindlichen Elektrozählertafeln zentral in die Keller.

Im Sinne des Klimawandels wurde mit der Begrünung von Garagendächern begonnen. Die Pflanzen auf den Dächern bieten Insekten Lebensraum, leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas, erhöhen die Lebensdauer der Dächer, entlasten bei Starkregen die Kanalisation und sorgen für positive ökonomische Effekte.

Damit der Wohnungs- und Gebäudebestand den Erfordernissen des Marktes stets entspricht, wurden im Berichtsjahr 2021 4.188 T€ (Vorjahr: 3.448 T€) für Instandhaltungsmaßnahmen (vor Verrechnung) sowie für Neubau und Modernisierung 9.147 T€, in Summe 13.335 T€ aufgewendet. Dieses sind rund 91,7 Prozent der Sollmieten (Vorjahr: 88 Prozent). Die nachhaltige und intensivierte Bestandserhaltung sowie die stetige Weiterentwicklung ist die Chance, sich von anderen Marktteilnehmern abzugrenzen.

3. Darstellung der Lage

3.1. Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	2021 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in T€
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	19.749	19.585	164
Andere aktivierte Eigenleistungen	114	1	113
Gesamtleistung	19.863	19.586	277
Andere betriebliche Erträge	294	239	55
Betriebsleistung	20.157	19.825	332
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	9.440	8.429	1.011
Personalaufwand	2.961	2.982	-21
Abschreibungen (planmäßig)	4.026	3.498	528
Andere betriebliche Aufwendungen	815	756	59
Zinsaufwendungen	884	901	-17
Gewinnunabhängige Steuern	864	856	8
Aufwendungen für die Betriebsleistung	18.990	17.422	1.568
Betriebsergebnis	1.167	2.403	-1.236
Finanzergebnis	-10	-9	-1
Neutrales Ergebnis	-175	111	-286
Steuern vom Einkommen	0	-22	22
Jahresüberschuss	982	2.483	-1.501

Zum Betriebsergebnis haben beispielsweise folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2021 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in T€
Umsatzerlöse (inkl. Bestandsveränderungen)	19.749	19.585	164
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.440	8.429	1.011
Zinsaufwendungen	884	901	-17
Erlösschmälerungen	396	323	73
Betriebsergebnis	1.167	2.403	-1.236

Das Betriebsergebnis ergibt sich unter anderem aus den Leistungsbereichen gesteigerter Umsatzerlöse (inklusive Bestandsveränderungen), erhöhter Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung, gesunkener Zinsaufwendungen sowie gesteigerter Erlösschmälerungen.

Das negative Finanzergebnis beinhaltet ausschließlich den in der Bewertung langfristiger Rückstellungen enthaltenen Zinsanteil.

Das neutrale Ergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2021 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in T€
Erträge			
Sonstige betriebliche Erträge	136	99	37
Erträge aus anderen Lieferungen und Leistungen			
	34	35	-1
Aufwendungen			
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-158	-13	-145
Außerplanmäßige Abschreibungen	-177	0	-177
Sonstige Steuern	-10	-10	0
Neutrales Ergebnis	-175	111	-286

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft im gegebenen Marktumfeld als gut.



3.2. Vermögenslage

In den nachfolgenden Übersichten der Bilanz sind die einzelnen Posten nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

	2021 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in T€
Vermögensstruktur			
Anlagevermögen			
Langfristig			
Immaterielle Vermögensgegenstände	37	51	-14
Sachanlagen	124.590	119.508	5.082
Finanzanlagen	1	1	0
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten			
Langfristig			
	12	13	-1
Kurzfristig			
Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	870	562	308
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	5.775	5.741	34
Flüssige Mittel	1.656	2.040	-384
Bilanzsumme – Gesamtvermögen	132.941	127.916	5.025
Kapitalstruktur			
Eigenkapital			
Langfristig			
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	15.127	15.787	-660
Rücklagen	31.945	31.752	193
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	803	803	0
Kurzfristig			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und Dividende	1.509	1.298	211
Fremdkapital			
Langfristig			
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung	74.890	69.511	5.379
Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	331	343	-12
Kurzfristig			
Übrige Rückstellungen	110	110	0
Erhaltene Anzahlungen	5.949	5.759	190
Übrige Verbindlichkeiten	2.277	2.554	-277
Bilanzsumme – Gesamtkapital	132.941	127.916	5.025

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5.025 T€ auf einen Wert von 132.941 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 9.256 T€ Abgänge von 88 T€ sowie planmäßige Abschreibungen von 4.026 T€ und außerplanmäßige Abschreibungen von 177 T€ gegenüber.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich mit 1 T€ um Geschäftsanteile bei Kreditinstituten.

Unter den unfertigen Leistungen mit 5.756 T€ werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 467 T€ auf 47.874 T€ vermindert. Im Wesentlichen betrifft das den Abgang von Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder um 660 T€ und einer Rücklagendotierung aus dem Jahresabschluss 2021 in Höhe von 193 T€. Die Eigenkapitalquote sank aufgrund des vergleichsweise höheren Anstiegs der Bilanzsumme auf 36,0 Prozent (Vorjahr: 37,8 Prozent).

Die langfristigen Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung vermehren sich im Vergleich zum Vorjahr um 5.379 T€. Den Neuaufnahmen mit 9.460 T€ stehen planmäßige Tilgungen in Höhe von 3.870 T€ und Sondertilgungen mit 211 T€ gegenüber.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten in Höhe von 2.277 T€ handelt es sich mit 1.710 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen.

3.3. Finanzlage

Oberstes Ziel der *Bauverein Rheinhausen eG* war es, im Rahmen des Finanzmanagements zu steuern, dass alle Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den Finanzinstituten termingerecht erfüllt werden konnten. Darüber hinaus wurden Zahlungsströme so gestaltet, dass ausreichend Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für Neuinvestitionen zur Verfügung standen. Daneben verfügte die Genossenschaft über ausreichend verbindliche Kreditlinien. Es bestand zu jeder Zeit ausreichend Liquidität, um allen Verbindlichkeiten nachzukommen.

3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

Leistungsindikatoren	2021	2020	2019
Bilanzsumme	132.941 T€	127.916 T€	121.933 T€
Eigenkapital (langfristig)	47.874 T€	48.342 T€	46.812 T€
Eigenkapitalquote	36,0 %	37,8 %	38,4 %
Umsatzerlöse	19.752 T€	19.235 T€	19.778 T€
Instandhaltungskosten (vor Verrechnung)	4.188 T€	3.448 T€	2.712 T€
Investitionen in Sachanlagen	9.256 T€	8.999 T€	5.736 T€

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1. Risiken der künftigen Entwicklung

Risikomanagementsystem

Der Vorstand hat aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikomanagementsystem eingeführt. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden Kündigungen, Leerstand, Forderungsentwicklung und die Einhaltung des Budgets für Neubau, Modernisierung und Instandhaltung regelmäßig überwacht. Periodische Berichterstattung lässt Fehlentwicklungen rechtzeitig erkennen und Korrekturen können eingeleitet werden. Für die Erstellung von Wirtschaftsplänen, Rentabilitätsberechnungen und für die Prüfung von Investitionen werden spezielle Programme eingesetzt.

Risikoanalyse

Obwohl der Strukturwandel in Duisburg nur langsam vorangeht und für Duisburg auf längere Sicht ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert wird, wirkten sich die Fluktuation und die Veränderungen der Bevölkerungsstruktur nicht spürbar auf die von der Genossenschaft bewirtschafteten Quartiere aus. Seit Jahrzehnten investiert die Genossenschaft in die energetische Ertüchtigung des Wohnungsbestandes. Durch Einzelmodernisierungen im Zusammenhang mit Mieterwechseln gelingt es, den Wohnungsbestand an die Bedarfe der Nachfragenden anzupassen. Zusätzlich reagiert die *Bauverein Rheinhausen eG* im Rahmen von Großmodernisierungen und mit Neubauvorhaben auf den demografischen Wandel. Dabei werden Wohnhäuser beispielsweise mit Aufzügen ausgestattet. Begleitende Dienstleistungen werden bereitgestellt. Hieraus ergibt sich eine nachhaltig gesicherte Wettbewerbsposition und aufgrund der ebenso wirtschaftlichen wie fairen Mietpreisgestaltung sind in den nächsten zwei Jahren keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten.

Bei der Neuvermietung von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potentieller Mieter. Durch die nachhaltige Bestandsmieterpflege sichert die Genossenschaft langfristige Mietverhältnisse. Die Quartiere zeichnen sich durch sozial geordnete Nachbarschaften aus. Ein aktives Forderungsmanagement verhindert fristlose Kündigungen und somit unnötige Mieterwechsel. Insgesamt zeichnen sich keine Vermietungsrisiken ab.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die Genossenschaft nutzt das derzeitige Marktumfeld, um sich durch Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigeren Konditionen vor diesem Risiko abzusichern. Dieses erfolgt in Form langfristiger Festzinssatzkredite, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren. Insgesamt hält sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund steigender Tilgungsanteile in beschränktem Rahmen. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen. Darüber hinaus wird die Zinsentwicklung fortlaufend beobachtet und überprüft.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsengpässen ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen nicht ausgesetzt.

Die Mieterträge sind durch langfristige Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht. Die Differenz zum Mietspiegel der Stadt Duisburg und Moers bietet kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten.

Von den aktuell steigenden Energiepreisen bezüglich Stromlieferungen für Allgmeinstrom in den Miethäusern und Anlagen ist die Genossenschaft bis zum Ende des Jahres 2024 und für Gaslieferungen für den Betrieb von Zentralheizungsanlagen bis zum Ende des Jahres 2025 nicht betroffen, da bereits im Jahr 2020 langfristige Preisvereinbarungen mit den Stadtwerken Duisburg unterzeichnet wurden. Hiervon profitieren Mieter im Rahmen ihrer Betriebskosten- und Heizkostenabrechnungen. Die Genossenschaft befindet sich im Vorteil gegenüber anderen Marktteilnehmern, die diese Kostensteigerungen an ihre Kunden weitergeben müssen. Für die Fernwärmeversorgung wurde ein langjähriger Rahmenvertrag bereits im Jahre 2019 bis zum 30. Juni 2028 geschlossen. Jedoch haben die Stadtwerke Duisburg in Gesprächen angekündigt, dass sich für die Fernwärmelieferung die Preise zum 1. Januar 2023 um 25 bis 30 Prozent erhöhen werden, was die vertraglichen Vereinbarungen zulassen. Die Genossenschaft wird ihren betroffenen Mietern zeitgerecht eine Anpassung der Heizkostenvorauszahlungen übermitteln, um größere Nachzahlungen im folgenden Abrechnungsjahr zu vermeiden. Die Genossenschaft geht davon aus, dass ein Ausfall der Gaslieferungen durch die Stadtwerke Duisburg nicht zu befürchten ist, wie es in den letzten Monaten bei einigen Gasanbietern geschehen ist, die lediglich am kurzfristigen Markt Gas einkauften, um es an Dritte weiterzuverkaufen. Dass es jedoch zu allgemeinen Engpässen bei Gaslieferungen deutschlandweit kommen könnte, weil Drittländer die vertraglich vereinbarten Gasmengen nicht liefern, ist nicht ausgeschlossen. Dieses kann zukünftig jedoch nur über ein längeres Zeitfenster verhindert werden, wenn Gasheizungsanlagen beispielsweise durch Wärmepumpenheizungen und andere Heizungen ersetzt werden.

Angesichts des Mangels an Neubauwohnungen in Rheinhausen und der sehr positiven Resonanz der Mitglieder und Interessenten auf die zuletzt fertiggestellten Neubauvorhaben der Genossenschaft wird auch das Risiko aus freigezogenen bzw. neu zu vermietenden Wohnungen als gering bewertet.

Seit Anfang 2020 hat sich das Corona SARS-CoV-2 weltweit ausgebreitet. Die Pandemie hat in Deutschland seit Februar 2020 zu erheblichen Einschnitten geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen, wie bereits in Kapitel 2 (Geschäfts- und Rahmenbedingungen) dargestellt. Für die *Bauverein Rheinhausen eG* können sich Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf ergeben. Zu nennen sind beispielsweise Unsicherheiten aus möglichen Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Es besteht darüber hinaus die Möglichkeit, dass Mietzahlungen teilweise verzögert erfolgen und Mietausfälle eintreten. Aus den bisherigen Erkenntnissen der Corona-Pandemie seit dem Jahr 2020 lassen sich für die Genossenschaft keine wesentlichen Risiken erkennen.

Die Entwicklung des Krieges in der Ukraine lässt vorerst keine negativen Auswirkungen für die Genossenschaft erkennen. Engpässe und Preisanstiege sind beispielsweise im Bereich der Energieversorgung und bei Baumaterialien zu erwarten. Hiermit können starke Kostensteigerungen einhergehen. Die steigende Inflation und die steigenden Kosten am Kapitalmarkt machen Planungen für die Zukunft schwer, zumal auch die Förderkulisse von Bund und Ländern für Wohnbauinvestitionen unzureichend erfolgt. Zu geringe Fördertöpfe und hohe Anforderungen an zukünftige Wohnbauten und Modernisierungen in Richtung CO₂-Neutralität stellen die Genossenschaft vor große Herausforderungen. Auch der Fachkräftemangel ist in allen Bereichen spürbar. Dem wirkt die Genossenschaft durch Ausbildung im eigenen Hause seit Jahren entgegen und bietet im Anschluss sichere und attraktive Arbeitsplätze an. Gezielte Fortbildungsmaßnahmen ermöglichen die Weiterqualifizierung der Mitarbeiter und wirken dem Fachkräftemangel entgegen.

Zwei langjährige Rechtsstreitigkeiten aus vorangegangener Bautätigkeit konnten erfolgreich beigelegt werden. Hieraus hätten wesentliche monetäre Schäden entstehen können.

4.2. Chancen der künftigen Entwicklung

Der Wohnungsbestand wird kontinuierlich an die sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend den Bedarfen der wohnungssuchenden Mitglieder und Interessenten angepasst. Die Schaffung barrierearmer Wohnungen wird in der Geschäftspolitik konsequent umgesetzt. Durch neue barrierearme Wohnungen erhalten langjährige Mitglieder die Chance, weiterhin in ihren Quartieren wohnen zu können. Dieses wird in Neubauprojekten ebenso erfolgreich realisiert wie bei Groß- und Einzelmodernisierungen. Damit kann einerseits eine altersbedingte Fluktuation vermindert sowie andererseits die steigende Nachfrage bedient werden. Die Investitionen dienen der nachhaltigen Vermietbarkeit aller Objekte. Um die gewachsenen Quartiere perspektivisch zu gestalten, wird die Genossenschaft zukünftig auch den Rückbau von Bestandsobjekten prüfen müssen.

Vor diesem Hintergrund kann als Reaktion auf den demografischen Wandel die Schaffung spezieller Wohnungsangebote für ältere Bevölkerungsgruppen, unterstützt durch den Ausbau und die Intensivierung einer altersgerechten Seniorenbetreuung dazu beitragen, eine bessere Marktposition gegenüber den Mitbewerbern zu erreichen. Ebenso sollen spezielle Wohnungsangebote für jüngere Menschen entwickelt werden.

Nicht zuletzt bietet der Wohnungsbestand ein hohes Mietsteigerungspotenzial gemessen am aktuellen Mietspiegel und die bis zu 30 Prozent höhere Marktmiete.

Die frühzeitige Erstellung einer CO₂-Bilanz über den Wohnungsbestand der Genossenschaft wird mögliche und nötige Strategien beispielsweise zur Umstellung von Heizungsanlagen, den Bau von Photovoltaikanlagen aber auch Dachbegrünungen und anderen Maßnahmen aufzeigen. Ein auf dem Weg zur CO₂-Neutralität vorbereiteter Wohnungsbestand wird die *Bauverein Rheinhausen eG* von seinen Marktteilnehmern abgrenzen und eine sichere Vermietbarkeit des Bestandes sichern. Diese Maßnahmen werden große Anstrengungen und finanzielle Aufwendungen für die Genossenschaft bei der Umsetzung bedeuten, im Ergebnis aber auch eine große wirtschaftliche Stabilität für die Zukunft des Unternehmens erbringen.



Prognosebericht

Die Genossenschaft wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, richten und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend anpassen.

Zum Ende des Jahres 2022 wird die Neubaumaßnahme Neustraße 38 mit 18 barrierearmen Neubauwohnungen im KfW-Effizienzhaus-Standard 55 fertiggestellt. Hinzu kommen 16 Garagen und zwei Carports.

Im Mai 2022 wurde auch das neue Verwaltungsgebäude der Genossenschaft an der Umlandstraße 7 bezugsfertig. Im Gebäude der alten Verwaltung an der Krefelder Straße 83 erfolgt sodann ein Umbau der Räume und es entstehen zentrumsnah moderne Wohnungen mit Balkonen.

Im Rahmen einer größeren Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahme werden Wohnungen energetisch ertüchtigt und mit großen, gut nutzbaren Balkonen bzw. im Erdgeschoss mit Terrassen ausgestattet.

Im Zusammenhang mit Mieterwechseln erfolgt kontinuierlich eine Prüfung der jeweiligen Gegebenheiten. Im Rahmen von Einzelmaßnahmen werden Wohnungen auf den heutigen Stand der Technik angepasst und möglichst barrierearm umgebaut. Hierzu gehören auch Grundrissänderungen.

Somit baut die Genossenschaft ihre starke Position im Wettbewerb langfristig aus und legt dennoch den Fokus auf sozialverträgliche und angemessene Mieten.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde umfangreich in die IT-Infrastruktur investiert und zusätzlich mit der Digitalisierung beispielsweise von Arbeitsprozessen gestartet. Hierbei handelt es sich um Nachholeffekte aus den vergangenen Jahren. Im Jahr 2022 sind Projekte wie beispielsweise die mobile Wohnungsabnahme und -übergabe geplant.

Angesichts des prognostizierten Bedarfs an Wohnraum, der guten Ertragslage, der geplanten Bautätigkeit sowie der Modernisierungs- und Instandhaltungsaktivitäten, darf auch weiterhin eine positive Entwicklung der Genossenschaft erwartet werden.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2022 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von 1.117 T€ erwarten lässt.



Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2022 setzt sich gemäß dem Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

Erträge und Aufwendungen	Plan 2022 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	20.032
Instandhaltungsaufwendungen	4.400
Aufwand für Abschreibungen	4.125
Zinsaufwendungen	910
Personalaufwand	2.900

Abschließend bedankt sich der Vorstand bei allen Mitarbeitenden für den Einsatz sowie die mit viel Engagement geleistete Arbeit. Den Aufsichtsratsmitgliedern, den Vertretern sowie allen geschäftlichen Partnern gilt ebenfalls ein herzlicher Dank für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit zum Wohle der Genossenschaft.

Duisburg, 11. Juli 2022

Der Vorstand



Thöne

Gehrke

Lehnert

II. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

AKTIVA 31.12.2021	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		36.644,40	50.660,58
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	112.411.188,28		104.956.163,64
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.187.785,00		2.245.124,49
3. Grundstücke ohne Bauten	1.060.599,91		1.060.599,91
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	239.320,53		201.900,53
5. Anlagen im Bau	5.647.150,46		10.868.166,33
6. Bauvorbereitungskosten	40.460,48		176.628,28
7. Geleistete Anzahlungen	<u>3.003.527,33</u>		0,00
		124.590.031,99	
III. Finanzlagen			
Andere Finanzanlagen		950,00	950,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		124.627.626,39	119.560.193,76
B UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	5.756.100,46		5.724.711,25
2. Andere Vorräte	<u>19.291,81</u>	5.775.392,27	16.155,95
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderung aus Vermietung	82.491,56		45.628,52
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>795.659,54</u>	878.151,10	528.320,79
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.656.427,48	2.039.782,93
C RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.296,87	1.080,00
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		8.313.267,72	8.355.679,44
BILANZSUMME		<u>132.940.894,11</u>	<u>127.915.873,20</u>

PASSIVA 31.12.2021		€	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A EIGENKAPITAL					
I. Geschäftsguthaben					
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres					
ausgeschiedenen Mitglieder		560.150,00			407.990,00
2. der verbleibenden Mitglieder		15.126.981,36			15.786.724,70
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		<u>159.800,00</u>	15.846.931,36		92.650,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf					
Geschäftsanteile:	27.668,64				(32.625,30)
II. Ergebnisrücklagen					
1. Gesetzliche Rücklage		5.495.000,00			5.396.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage		20.874.000,00			20.784.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen		<u>5.575.551,27</u>	31.944.551,27		5.571.453,61
III. Bilanzgewinn					
1. Gewinnvortrag		802.831,77			0,00
2. Jahresüberschuss		982.433,90			2.482.662,10
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen		<u>-193.097,66</u>	1.592.168,01		882.662,10
EIGENKAPITAL INSGESAMT			49.383.650,64		49.638.818,31
B RÜCKSTELLUNGEN					
1. Steuerrückstellungen		21.999,40			22.008,36
2. Sonstige Rückstellungen		<u>293.323,63</u>	315.323,03		286.825,43
C VERBINDLICHKEITEN					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					
		68.792.363,34			62.876.771,56
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen					
Kreditgebern		6.197.670,96			6.714.889,46
3. Erhaltene Anzahlungen		5.948.399,84			5.759.043,11
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		207.877,86			101.540,62
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und					
Leistungen		1.710.368,09			2.011.950,70
6. Sonstige Verbindlichkeiten		<u>259.240,35</u>	83.115.920,44		360.025,65
davon aus Steuern:	618,16				(73.897,64)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	3.314,58				(846,77)
D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN					
Andere Rechnungsabgrenzungsposten					
			126.000,00		144.000,00
BILANZSUMME			<u>132.940.894,11</u>		<u>127.915.873,20</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.718.305,88		19.199.486,58
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>34.100,71</u>	19.752.406,59	35.362,63
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		31.389,21	385.259,71
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		113.660,23	1.064,76
4. Sonstige betriebliche Erträge		429.854,03	338.368,67
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen:			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		9.439.697,61	8.428.634,38
ROHERGEBNIS		10.887.612,45	11.530.907,97
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.324.669,13		2.354.008,90
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>636.594,93</u>	2.961.264,06	627.956,68
davon für Altersversorgung:	154.858,18 €		(149.030,83)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.202.586,73	3.498.496,90
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		972.941,92	769.463,09
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		34,00	12,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		894.093,37	910.556,93
11. Steuern vom Einkommen		0,00	22.008,36
12. Ergebnis nach Steuern		1.856.760,37	3.348.429,11
13. Sonstige Steuern		874.326,47	865.767,01
JAHRESÜBERSCHUSS		982.433,90	2.482.662,10
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in			
Ergebnisrücklagen		193.097,66	882.662,10
Gewinnvortrag		802.831,77	0,00
BILANZGEWINN		<u>1.592.168,01</u>	<u>1.600.000,00</u>

III. Anhang des Jahresabschlusses 2021

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen *Bauverein Rheinhausen eG*. Sie hat ihren Sitz in Duisburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Duisburg (Reg.-Nr. 223).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes. Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung, den Lagebericht und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenpiegel und Verbindlichkeitspiegel).

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Die *Bauverein Rheinhausen eG* ist eine mittelgroße Genossenschaft i. S. d. § 267 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wird beachtet.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene *Immaterielle Vermögensgegenstände* werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear mit 33,3 Prozent ab dem Anschaffungsmonat (pro rata temporis) abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt zu den historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen.

Für Sachanlagenzugänge sind als Anschaffungs- und Herstellungskosten die jeweiligen Fremdkosten angesetzt. Bei General- und Einzelmodernisierungen werden ferner Kosten für technische Eigenleistungen (eigene Architektenleistungen) aktiviert. Die Berechnung erfolgt nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Eigene anteilige Verwaltungsleistungen sowie Fertigungsgemeinkosten sind unter dem Aspekt der Wesentlichkeit nicht in den Herstellungskosten enthalten. In Ausübung des Wahlrechtes wurden keine Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit aktiviert. Die Abgrenzung zwischen Herstellungs- und Erhaltungsaufwand erfolgt nach den handelsrechtlichen Vorschriften und der dazu ergangenen Rechtsprechung.

Unter der Position *Geleistete Anzahlungen* befindet sich im Jahr 2021 ein Zugang in Höhe von 3.003.527,33 €. Dieser Zugang betrifft das Bauvorhaben Neustraße 38, Rheinhausen-Trompet. Die schlüsselfertige Übergabe des Objektes ist für Ende des Jahres 2022 geplant.

Abschreibungen

Die Abschreibungen auf Wohngebäude sind grundsätzlich mit den steuerrechtlichen Regelsätzen von 2,5 Prozent bzw. 2,0 Prozent der Herstellungs- und Anschaffungskosten unter der Berücksichtigung von Zu- und Abgängen bemessen. Bei Änderung der wirtschaftlichen oder technischen Verhältnisse erfolgt eine Anpassung der Nutzungsdauer. Bei umfassender Modernisierung wird eine neue Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren festgelegt.

Die übrigen Abschreibungssätze stellen sich wie folgt dar:

Lineare AfA für

Nachträglich erstellte Garagen und Einstellplätze	5,0 %
Ladeneinbauten	8,0 % bzw. 10,0 %
Außenanlagen	10,0 %

Andere Anlagen sind mit den Anschaffungs-/ Herstellungskosten ausgewiesen. Die *Betriebs- und Geschäftsausstattung* wird mit Abschreibungssätzen zwischen 7,5 Prozent und 33,3 Prozent linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter, die ab dem 1. Januar 2018 angeschafft wurden, sind bis zu einem Wert von 250,00 € netto direkt als Aufwand gebucht worden. Wirtschaftsgüter mit einem Wert über 250,00 € bis 1.000,00 € netto werden als Sammelposten zusammengefasst. Die Abschreibung erfolgt linear mit 20,0 Prozent pro Jahr.

Im Geschäftsjahr 2021 erfolgt eine außerplanmäßige Abschreibung auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von 176.628,28 € für Planungsmaßnahmen an der Trompeter Straße in Moers-Asberg.

Finanzanlagen

Die Bewertung der Beteiligungen erfolgt zu den Anschaffungskosten.



Umlaufvermögen

Die *Unfertigen Leistungen* beinhalten die mit den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebskosten ohne Umlageausfallwagnis.

Für den leerstandsbedingten Ausfall wird eine Pauschalwertberichtigung vorgenommen. Der Ansatz orientiert sich bei den Betriebskosten am Prozentsatz der Erlösschmälerungen für Wohnungen und gewerbliche Einheiten (im Jahr 2021 = 2,81 Prozent). Für Heizkosten erfolgt eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von 2,0 Prozent der noch abzurechnenden Kosten. Die Vorräte an Heizöl und Reparaturmaterial sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten bewertet. Bei Heizöl erfolgt die Bewertung nach dem FIFO-Verfahren.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bilanziert. Den Ausfallrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen oder Abschreibungen auf den Merkposten Rechnung getragen.

Im Jahr 2021 schließt die Position *Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten* mit 3.296,87 € (Vorjahr: 1.080,00 €). Damit wurde der betriebliche Fuhrpark im Zuge der Elektromobilität stetig erweitert.

Steuerrückstellungen und Sonstige Rückstellungen

Die *Steuerrückstellungen* und die *Sonstigen Rückstellungen* berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten.

Steuerrückstellung

Die *Steuerrückstellung*, die im Jahr 2020 gebildet wurde, schließt mit einem Betrag von 21.999,40 € (Vorjahr: 22.008,36 €). Im Geschäftsjahr 2021 sind zu leistende Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag mit erhaltenen Dividenden verrechnet worden.

Sonstige Rückstellungen

Die *Rückstellungen* werden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. *Rückstellungen* für Kanalsanierungen werden mit dem aufgezinnten Betrag ausgewiesen. Für Jubiläumsaufwendungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden, wie im Vorjahr, *Rückstellungen* mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen (Pauschalwertverfahren, Rechnungszinssatz 5,5 Prozent).

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert. Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 II. WobauG, für die nach Absatz 3 dieser Vorschrift ein Passivierungswahlrecht besteht, wurden ausnahmslos passiviert.



C. Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2021	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres + / -	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2021
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Lizenzen	223.119,36	14.103,06	0,00	0,00	0,00	237.222,42
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	175.190.967,83	1.881.398,70	0,00	+9.443.013,23	0,00	186.515.379,76
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.150.663,69	0,00	0,00	0,00	0,00	4.150.663,69
Grundstücke ohne Bauten	1.320.226,46	0,00	0,00	0,00	0,00	1.320.226,46
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	823.033,21	108.747,43	87.834,43	0,00	0,00	843.946,21
Anlagen im Bau	10.868.166,33	4.221.997,35	0,00	-9.443.013,23	0,00	5.647.150,45
Bauvorbereitungskosten	176.628,28	40.460,48	0,00	0,00	0,00	217.088,76
Geleistete Anzahlungen	0,00	3.003.527,33	0,00	0,00	0,00	3.003.527,33
Sachanlagen gesamt	192.529.685,80	9.256.131,29	87.834,43	+9.443.013,23 -9.443.013,23	0,00	201.697.982,66
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	950,00	0,00	0,00	0,00	0,00	950,00
Finanzanlagen gesamt	950,00	0,00	0,00	0,00	0,00	950,00
Anlagevermögen insgesamt	192.753.755,16	9.270.234,35	87.834,43	+9.443.013,23 -9.443.013,23	0,00	201.936.155,08

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2021 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2021 €	Buchwert am 31.12.2021 €	Buchwert am 31.12.2020 (Vorjahr) €
		Zugängen/ Zuschreibungen €	Abgängen €	Umbuchungen + / - €			

172.458,78	28.119,24	0,00	0,00	0,00	200.578,02	36.644,40	50.660,58
------------	-----------	------	------	------	------------	-----------	-----------

70.234.804,19	3.869.387,29	0,00	0,00	0,00	74.104.191,48	112.411.188,28	104.956.163,64
---------------	--------------	------	------	------	---------------	----------------	----------------

1.905.539,20	57.339,49	0,00	0,00	0,00	1.962.878,69	2.187.785,00	2.245.124,49
--------------	-----------	------	------	------	--------------	--------------	--------------

259.626,55	0,00	0,00	0,00	0,00	259.626,55	1.060.599,91	1.060.599,91
------------	------	------	------	------	------------	--------------	--------------

621.132,68	71.112,43	0,00	87.619,43	0,00	604.625,68	239.320,53	201.900,53
------------	-----------	------	-----------	------	------------	------------	------------

0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.647.150,45	10.868.166,33
------	------	------	------	------	------	--------------	---------------

0,00	176.628,28	0,00	0,00	0,00	176.628,28	40.460,48	176.628,28
------	------------	------	------	------	------------	-----------	------------

0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.003.527,33	0,00
------	------	------	------	------	------	--------------	------

73.021.102,62	4.174.467,49	0,00	87.619,43	0,00	77.107.950,68	124.590.031,98	119.508.583,18
---------------	--------------	------	-----------	------	---------------	----------------	----------------

0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	950,00	950,00
------	------	------	------	------	------	--------	--------

0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	950,00	950,00
------	------	------	------	------	------	--------	--------

73.193.561,40	4.202.586,73	0,00	87.619,43	0,00	77.308.528,70	124.627.626,38	119.560.193,76
---------------	--------------	------	-----------	------	---------------	----------------	----------------

2. In der Position *Unfertige Leistungen* sind 5.756.100,46 € (Vorjahr 5.724.711,25 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

4. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Forderungen	2021 €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	8.976,88	13.260,77
Gesamt	8.976,88	13.260,77

5. Zwischen den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen, insbesondere der bebauten Grundstücke, bestehen Differenzen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Im Hinblick auf die nach der Steuerplanung nicht eintretende Steuerentlastung ist gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB ein Ansatz aktiver latenter Steuern nicht erfolgt.

6. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahmen für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	5.396.000,00	99.000,00	0,00	5.495.000,00
Bauerneuerungsrücklage	20.784.000,00	90.000,00	0,00	20.874.000,00
Andere Gewinnrücklagen	5.571.453,61	4.097,66	0,00	5.575.551,27
Gesamt	31.751.453,61	193.097,66	0,00	31.944.551,27

7. In den *Sonstigen Rückstellungen* sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellungen		€
Kanalsanierungen		138.270,70
Jubiläen		67.129,48
Prüfungs- und Steuerberatungskosten 2021		35.000,00

8. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Unter den *Verbindlichkeiten aus Vermietung* werden 9.460,14 € Kauttionen gewerblicher Mieter ausgewiesen, die sukzessive gegen Vorlage entsprechender Bankbürgschaften abgelöst werden. Sie sind gleichzeitig in den Guthaben gegen Kreditinstitute erfasst.



9. Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel.

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon Restlaufzeit	
	€	bis zu 1 Jahr €	größer 1 Jahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	68.792.363,34 (62.876.771,56)	3.856.497,20 (3.499.989,13)	64.935.866,14 (59.376.782,43)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.197.670,96 (6.714.889,46)	450.034,56 (523.331,43)	5.747.636,40 (6.191.558,03)
Erhaltene Anzahlungen	5.948.399,84 (5.759.043,11)	5.948.399,84 (5.759.043,11)	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	207.877,86 (101.540,62)	207.877,86 (101.540,62)	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.710.368,09 (2.011.950,70)	1.710.368,09 (2.011.950,70)	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	259.240,35 (360.025,65)	259.240,35 (360.025,65)	0,00
Gesamt	83.115.920,44 (77.824.221,10)	12.432.417,90 (12.255.880,64)	70.683.502,54 (65.568.340,46)

() = Vorjahreszahlen in Klammern

	Davon Restlaufzeit		Gesichert	Art der Sicherung
	1 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre		
	€	€	€	
	14.977.175,76	49.958.690,38	68.792.363,34	GPR*
	1.423.048,29	4.324.588,11	6.197.670,96	GPR*
	0,00	0,00	0,00	–
	0,00	0,00	0,00	–
	0,00	0,00	0,00	–
	0,00	0,00	0,00	–
	16.400.224,05	54.283.278,49	74.990.034,30	–

*GPR = Grundpfandrechte



10. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der *Passive Rechnungsabgrenzungsposten* betrifft die Gestattung einer Antennenanlage in Höhe von insgesamt 180.000,00 €, der über 10 Jahre (2019 bis 2028) verteilt wird. Es wurden 18.000,00 € zu Gunsten der Position *Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen* gebucht, so dass der *Passive Rechnungsabgrenzungsposten* mit einem Restbetrag in Höhe von 126.000,00 € zum 31. Dezember 2021 abschließt.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Position *Zinsen und ähnliche Aufwendungen* enthalten mit 9.640,82 € (Vorjahr: 8.579,63 €) den Zinsanteil aus der Zuführung zur Jubiläums- und Kanalsanierungsrückstellung.
2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Aufwendungen für Abschreibungen auf Kosten der Bauvorbereitung in Höhe von 176.628,28 € enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende sonstige Haftungsverhältnisse:

Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung gemäß § 416 BGB	
Volksbank Niederrhein eG, Moers	550,00 €
Volksbank Rhein-Ruhr eG, Duisburg	800,00 €

Das Risiko der Inanspruchnahme wird als gering eingeschätzt.

2. Forwardvereinbarungen sind im Berichtsjahr nicht abgeschlossen worden. Zur Sicherung günstiger Zinskonditionen wird die Marktentwicklung weiter beobachtet.

Angabe zu den nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen:

Zum Abschlussstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen nach § 285 Nr. 3a HGB von 3.990 T€. Dieses betrifft begonnene Investitionsvorhaben für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, für die bereits Aufträge erteilt wurden. Die Finanzierung wird branchenüblich durch KfW-Darlehen, Fremd- und Eigenmittel finanziert. In der Bilanz nicht enthaltene Geschäfte sind nicht getätigt worden.

3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen, die mindestens 20,0 Prozent des Unternehmens betragen.

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich Beschäftigten beträgt:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	20	2
Technische Mitarbeiter	6	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	11	–
Gesamt	37	3

Außerdem erfolgte die Beschäftigung von durchschnittlich drei Auszubildenden und neun geringfügig Beschäftigten.

5. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2021	5.590	18.611
Zugang 2021	244	468
Abgang 2021	259	1.250
Ende 2021	5.575	17.829

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 659.743,34 T€ vermindert.

Nach der Satzung betragen:

der Geschäftsanteil	850,00 €
das Eintrittsgeld	20,00 €
die Kündigungsfrist	1 Jahr
die Anzahl der Pflichtanteile	1 Anteil
die Höchstbeteiligung je Mitglied	300 Anteile

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

7. Mitglieder des Vorstandes

Marten Thöne M. A. Real Estate Management	Vorsitzender hauptamtlich
Frank Gehrke Rechtsanwalt	nebenamtlich
Birgit Lehnert Bürokauffrau	nebenamtlich

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Klaus Fischer Rentner	Vorsitzender
Karin Krause Rentnerin	Stellvertretende Vorsitzende
Helga Buchwald Verwaltungsfachangestellte	
Gisela Keller Rentnerin	Stellvertretende Schriftführerin bis 19. August 2021
Winfried Lülfs Rentner	Stellvertretender Schriftführer ab 19. August 2021
Marcus Mellenthin Rechtsanwalt	
Professor Björn Nolte Dipl.-Ing. Architekt	ab 19. August 2021
Karoline Podchull-Giesebrecht Geschäftsführerin	Schriftführerin
Dr. Iris Reddig Fachärztin für Radiologie	bis 19. August 2021
Theodor Rösler Selbständiger Kaufmann	

9. Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen gegen Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

10. Nachtragsbericht

Aufgrund der in Deutschland seit Februar 2020 bis heute andauernden COVID-19-Pandemie kommt es zu Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen. Teilweise sind Mieter von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen. Unter anderem durch verschiedene Maßnahmen wie das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht und eine Anzahl von finanziellen Unterstützungsprogrammen ist es im Geschäftsjahr 2021 bei unserer Genossenschaft nicht zu einem Anstieg der Mietausfälle gekommen. Bei Fortdauer der Pandemie könnte ein Anstieg der Mietausfälle einsetzen und sich weitere Auswirkungen auf das Jahresergebnis ergeben. Zusätzlich sind aufgrund von Produktionsknappheit und Lieferengpässen während der Corona-Pandemie steigende Baukosten erkennbar und damit erhöhte Investitionskosten in den Bereichen Instandhaltung, Modernisierung und Neubau die Folge.

Aktuell sorgt der im Februar 2022 begonnene Angriffskrieg gegen die Ukraine für weitere Ressourcenknappheit. Engpässe beispielsweise im Bereich der Energieversorgung und bei Baumaterialien sind zu erwarten. Auch hiermit können Kostensteigerungen einhergehen.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichtserstattung nicht ergeben.

11. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 982.433,90 € ab. Vorstand und Aufsichtsrat haben in Übereinstimmung mit der Satzung am 11. Juli 2022 beschlossen, einen Betrag von 99.000,00 € der *Gesetzliche Rücklage*, einen Betrag von 90.000,00 € der *Bauerneuerungsrücklage* und einen Betrag in Höhe von 4.097,66 € den *Anderen Ergebnisrücklagen* zuzuführen.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den sich danach – unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages in Höhe von 802.831,77 € – ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 1.592.168,01 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer <i>Dividende</i> von 5 Prozent	789.336,24 €
Einstellung in die <i>Bauerneuerungsrücklage</i>	800.000,00 €
Einstellung in die <i>Anderen Ergebnisrücklagen</i>	2.831,77 €
BILANZGEWINN	1.592.168,01 €

Die Auszahlung der Dividende erfolgt voraussichtlich am 25. August 2022.

Duisburg, 11. Juli 2022

Der Vorstand



Thöne

Gehrke

Lehnert

IV. Sonstiges

1. Bericht des Aufsichtsrates

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 hat sich der Aufsichtsrat in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle sowie über die wirtschaftliche und finanzielle Lage der *Bauverein Rheinhausen eG* laufend unterrichten lassen. Die dem Aufsichtsrat nach Gesetz und Satzung obliegenden Beschlüsse wurden nach eingehender, gemeinsamer Beratung gefasst. Die Ergebnisse wurden in Niederschriften festgehalten. Die von den Ausschüssen des Aufsichtsrates durchgeführten Prüfungen ergaben keinerlei Beanstandungen.

Den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021, der aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung samt Anhang und Vorschlag zur Gewinnverwendung besteht, hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 11. Juli 2022 geprüft und ausführlich erörtert. Die Unternehmenslage wird im vorliegenden Rechnungswerk zutreffend dargelegt. Es besteht kein Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Die Ertragslage ist gesichert. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet. Es bestand zu jeder Zeit ausreichend Liquidität, um den Verbindlichkeiten nachzukommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 festzustellen, die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

In der Zeit vom 31. Mai bis 30. Juni 2021 erfolgte in den Geschäftsräumen der Genossenschaft die gesetzlich vorgesehene Prüfung durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.. Die Prüfung umfasste die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu wurden die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft geprüft. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse wurde der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2020 samt Lagebericht einbezogen.

Der schriftliche Prüfungsbericht vom 30. Juni 2021 wurde den Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstandes von Herrn Helmut Harmes, vereidigter Buchprüfer/ Steuerberater des Verbandes in einer gemeinsamen Sitzung am 24. November 2021 vorgestellt und erläutert. In der Sitzung am 24. November 2021 wurde dieser Bericht von Aufsichtsrat und Vorstand nach gemeinsamer Beratung mit einstimmiger Beschlussfassung angenommen. In dem zusammengefassten Prüfungsergebnis wird festgestellt, dass die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt wurden und Vorstand sowie Aufsichtsrat den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

In der nächsten Vertreterversammlung scheidern turnusmäßig Frau Gisela Keller, Herr Klaus Fischer und Herr Marcus Mellenthin aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl ist gemäß § 24 Abs. 4 der Satzung zulässig.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeitenden der *Bauverein Rheinhausen eG* für ihre erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Duisburg, 11. Juli 2022

Der Aufsichtsrat

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'K. Fischer', written in a cursive style.

Klaus Fischer
(Vorsitzender)

Helga Buchwald
Gisela Keller
Karin Krause
Winfried Lülfs
Marcus Mellenthin
Professor Björn Nolte
Karoline Podchull-Giesebrecht
Theodor Rösler

2. Gewählte Vertreter der Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung besteht aus 74 Mitgliedern, die sich auf neun Wahlbezirke verteilen. Die Amtszeit begann nach der Vertreterversammlung am 7. Oktober 2020 und endet gemäß § 31 Absatz 5 der Satzung nach der ordentlichen Vertreterversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023 im Jahr 2024 zu beschließen hat.

Vertreter nach dem Stand vom 11. Juli 2022

Wahlbezirk 1

Daniele Altmaier
Dieter Becker
Dieter Block
Jörg Glücks
Günther Marschallik
Martina Mayer
Lothar Müller
Roland Trawny
Wilma Willenbrock
Norbert Zander

Wahlbezirk 2

Heike Achilles
Katja Boka
Petra Haucke
Jutta Heilmann
Petra Müller
Martin Otholt
Michael Reiter
Michael Sauereißig

Wahlbezirk 3

Udo Apler
Wolfgang Blömer
Wilfried Homburg
Ramona Huberts
Hermann Kaß
Yvonne Schilling
Ursula Wachholz

Wahlbezirk 4.1

Petra Arndt
Renate Heiselmeier
Jutta Peisker
Susanne Schimke
Roswitha Vermeulen
Ursula Witzel

Wahlbezirk 4.2

Eva-Maria Ajnenkel
Axel Führer
Norbert Gläsner
Gabriele Gordziel
Brita Günther
Manuel Hoppe
Ulrich Koch
Andreas Krug
Andreas Schulz
Jürgen Sellin

Wahlbezirk 5

Pascal Fischer
Christa Heiselmeier
Annette Mischkowski
Doris Rappold
Heinz-Detlef Terlinden
Monika Wevers

Wahlbezirk 6

Fee Ambaum
Heidmarie Bechtold
Michaela Hakenewert
Ulrike Hell
Björn Kallenberg
Gabriele Raschke
Meike Schankweiler
Stefanie Skale

Wahlbezirk 7

Thomas Apler
Marcel Backes
Rolf Kaufhold
Birgit Riehmman
Peter Riehmman
Dieter Schmiegelt
Harald Werner Schröter
Michael Schulz
Manfred Striegel

Wahlbezirk 8

Udo Bett
Roman Cichon
Brigitte Dix
Martha Dix
Thomas Gorniak
Erika Harzheim
Angelika Jakob
Udo Lentjes
Olaf Ponczeck
Anita Rudnik

3. Nachrufe

Mit Trauer und Betroffenheit haben wir von unserer ehemaligen Mitarbeiterin und späteren Vorständin Frau Heide Küpper Abschied genommen, die am 2. Oktober 2021 im Alter von 74 Jahren verstarb. Im Jahr 1961 ist Frau Küpper als Mitarbeiterin in das Unternehmen eingetreten und gehörte von 2013 bis 2018 dem Vorstand der Genossenschaft an. Sie begleitete die *Bauverein Rheinhausen eG* mit Leidenschaft und großem Engagement. Frau Küpper war eine Förderin, die sich mit Herz und Seele um die Genossenschaft gekümmert hat und hierbei immer ein offenes Ohr für ihre Mitmenschen hatte. Wir danken ihr für ihren unermüdlichen und verdienstvollen Einsatz und werden ihr hierfür ein ehrendes Gedenken bewahren. Unser tiefes Mitgefühl gilt den Hinterbliebenen.

Die *Bauverein Rheinhausen eG* gedenkt der verstorbenen Mitglieder im vergangenen Geschäftsjahr. Den Angehörigen gilt die aufrichtige Anteilnahme.

Herausgeber

Bauverein Rheinhausen eG
Uhlandstraße 7
47226 Duisburg
02065 9926-0
info@bauverein-rheinhausen.de
bauverein-rheinhausen.de
Amtsgericht Duisburg
Genossenschaftsregister Nummer 223
USt-IdNr.: DE 121321308

Texte

Bauverein Rheinhausen eG

Satz und Layout

Grafische Werkstatt, Krefeld

Gedruckt auf Papier aus 100 % Altpapier, Blauer Engel, EU Ecolabel, FSC® recycled credit