

BAUVEREIN RHEINHAUSEN ^EG



Jahresabschluss 2020

Die *Bauverein Rheinhausen eG* auf einen Blick

Kennzahlen	2020	Vorjahr
Bilanzsumme	127.915.873,20 €	121.933.317,53 €
Anlagevermögen	119.560.193,76 €	114.050.309,34 €
Eigenkapital	49.638.818,31 €	48.975.292,89 €
Eigenkapitalquote	37,2 %	38,4 %
Jahresüberschuss	2.482.662,10 €	2.089.952,07 €
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	19.199.486,58 €	19.735.523,22 €
aus Lieferungen und Leistungen	35.362,63 €	42.095,65 €
Wohnungsbestand	3.232	3.232
Gewerbliche Einheiten	88	89
Garagen und Stellplätze	896	896
Mitglieder	5.590	5.538
Geschäftsguthaben	15.786.724,70 €	15.943.364,55 €

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Lagebericht 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

Seite

I. Lagebericht

1. Gegenstand des Unternehmens x
2. Geschäftsverlauf x
3. Darstellung der Lage
- 3.1. Ertragslage
- 3.2. Vermögenslage
- 3.3. Finanzlage
- 3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren
4. Risiko- und Chancenbericht
- 4.1. Risiken der künftigen Entwicklung
- 4.2. Chancen der künftigen Entwicklung
5. Prognosebericht

II. Bilanz, Gewinn und Verlustrechnung

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung

III. Anhang

IV. Sonstiges

1. Bericht des Aufsichtsrates
2. Vertreter
3. Nachruf

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

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 Wohnungsversorgung.

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 Gewerbebetriebe, 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 Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der COVID-19-Pandemie. Das Statistische Bundesamt stellte für das Jahr 2020 einen Bruttoinlandsprodukt-Rückgang von 4,9 Prozent fest und bestätigte damit, dass die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine Rezession geraten ist. Der konjunkturelle Einbruch fiel aber im Jahr 2020 den vorläufigen Berechnungen zufolge insgesamt weniger stark als im Finanzkrisenjahr 2009 mit 5,7 Prozent aus. Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist mit Unsicherheiten behaftet. So beeinträchtigte der Pandemieverlauf die Investitionskraft von Unternehmen sowie die Bereitschaft von privaten Haushalten, größere Investitionen zu tätigen. Die Bundesregierung hat ihre Konjunkturprognose für die deutsche Wirtschaft für das Jahr 2021 auf 3,0 Prozent beschränkt. Die Arbeitslosenquote stieg gemäß der Bundesagentur für Arbeit im Jahr 2020 von 5,0 Prozent auf 5,9 Prozent (Quelle: Bundesagentur für Arbeit (nachfolgend: BA): Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf 03/2021, Stellenindex der Bundesagentur für Arbeit (nachfolgend: BA-X)).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, verlor im Vorjahresvergleich 0,5 Prozent ihrer Wirtschaftsleistung. Im Jahr 2019 war sie noch um 1 Prozent gewachsen. Erneut zeigte sich, dass die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur gering schwankt. Im Bereich der Wohnungsvermietung waren signifikante Mietrückstände oder ein Rückgang der Wohnungsnachfrage im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie nicht feststellbar. Die Bauwirtschaft hat im Jahr 2020 ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zum Vorjahr um 1,4 Prozent steigern können. Es expandierten insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau. Es wurden 7,6 Prozent mehr Baugenehmigungen als im Jahr 2019 in Nordrhein-Westfalen erteilt. Insgesamt genehmigten die Bauämter in NRW im Jahr 2020 den Bau von

61.592 neuen Wohnungen. Das war der höchste Wert seit dem Jahr 2016 (Quelle: IT.NRW¹).

Es wird prognostiziert, dass bis zum Jahr 2040 für Nordrhein-Westfalen im Durchschnitt rund 46.000 neue Wohnungen pro Jahr benötigt werden. Dieses Wachstum verteilt sich regional unterschiedlich. Durch die prognostizierte demografische Entwicklung ergibt sich die Herausforderung, in ausreichender Anzahl altersgerechten und barrieregeduzierten Wohnraum bereitzustellen. Diese Herausforderung betrifft alle Städte, da die Anzahl der Haushalte mit älter werdenden Bewohnern steigen wird.

In Deutschland hat nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes zum Jahresende 2020 erstmals seit dem Jahr 2011 die Bevölkerungszahl nicht zugenommen. Dieses begründet sich in einer geringeren Nettozuwanderung und einer gestiegenen Sterbefallzahl bei sinkenden Geburten. Hierbei hat sich das Bevölkerungswachstum in den Vorjahren ausschließlich daraus ergeben, dass mehr Menschen zugewandert als abgewandert sind. Es wird erwartet, dass sich Reisebeschränkungen durch die Covid-19-Pandemie und wirtschaftliche Folgen auf Wanderungen auswirken, so dass auch für das Jahr 2021 ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert wird. Im Rahmen der aktuell veröffentlichten „Raumordnungsprognose 2040 – Bevölkerungsprognose“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BSSR-Analysen KOMPAKT 03/2021) geht man davon aus, dass sich die Bevölkerungszahl Deutschlands bis zum Jahr 2040 kaum verändert. Der demografische Wandel wird sich aber weiter fortsetzen, was sich an der steigenden Anzahl der Menschen im Rentenalter und am weiteren Anstieg des Durchschnittsalters der Bevölkerung zeigen wird.

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 2020 betrug die Arbeitslosenquote für Duisburg 12,4 Prozent. Das entsprach einem Zuwachs von 2,0 Prozent im Vorjahresvergleich. Duisburg liegt im Regierungsbezirk Düsseldorf und ist mit circa einer halben Million Einwohnern (499.854/ minus 3.115 zum Vorjahr) die fünftgrößte Stadt des Landes Nordrhein-Westfalen. Für Duisburg wird durch IT.NRW im Rahmen einer Modellrechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum bis zum Jahr 2040 ein Bevölkerungsrückgang von 4,8 Prozent erwartet. Zunächst wird sich die Haushaltgröße 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 der Klimawandel oder die fortschreitende Digitalisierung notwendig machen.

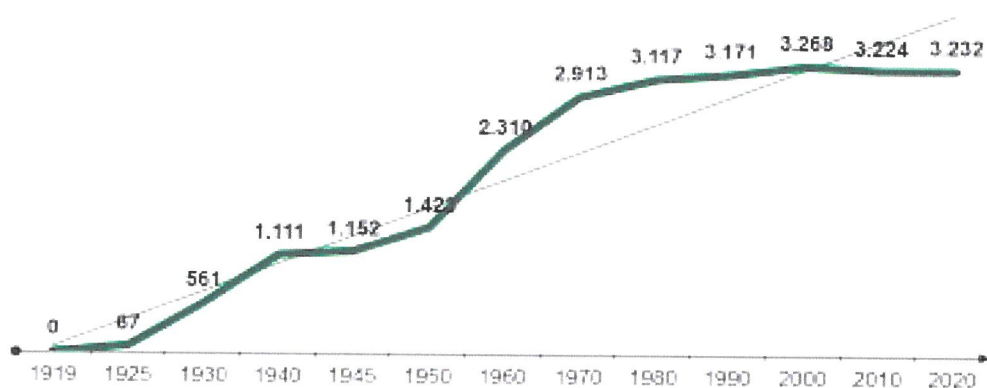
¹ Landesbetrieb IT.NRW, Statistik und IT-Dienstleistungen

Bestandsbewirtschaftung

Das Geschäftsjahr 2020 ist planmäßig verlaufen. Den überwiegenden Wohnungsbestand hielt die Genossenschaft mit 3.108 Wohnungen in den fünf Ortsteilen des Bezirks Rheinhausen und weitere 124 Wohnungen in Moers-Asberg.

Zum 31. Dezember 2020 verzeichnete der Bezirk Rheinhausen 78.203 (Vorjahr: 78.601) Einwohner mit 37.898 (Vorjahr: 37.948) privaten Haushalten (Quelle: Einwohnerstatistik der Stadt Duisburg; Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik/ Haushaltsgenerierung).

Entwicklung Wohnungsbestand



Veränderungen im Bestand hat es im Berichtsjahr durch die Zusammenlegung zweier gewerblicher Einheiten gegeben:

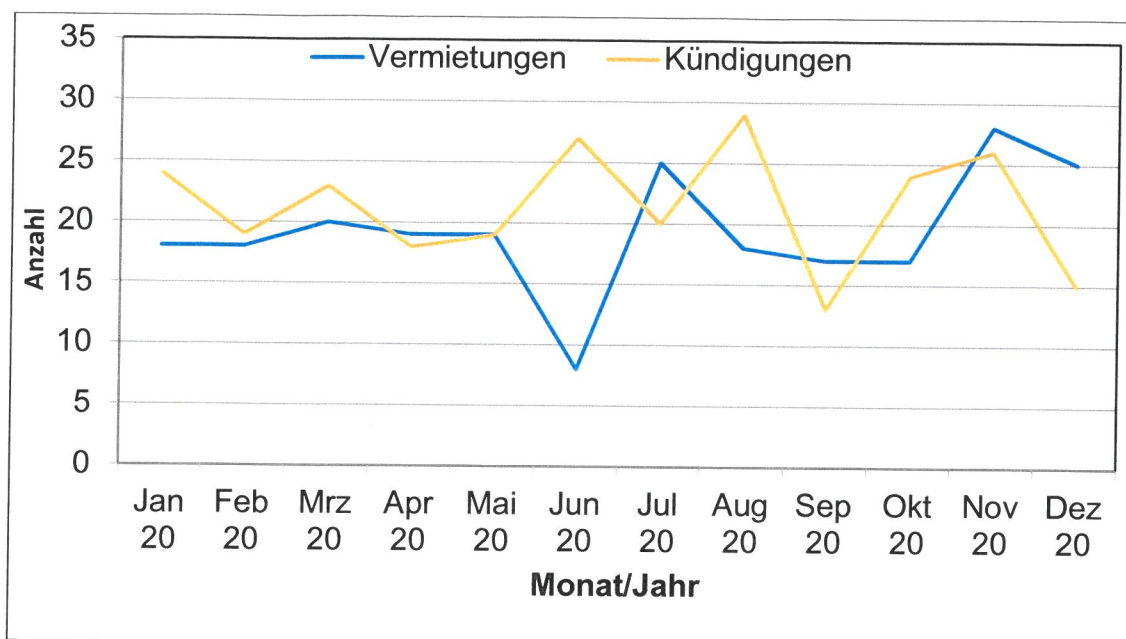
	Wohnungen	Gewerbe	Garagen/ Stellplätze	Häuser
Bestand am 31.12.2019	3.232	89	896	548
Zugang 2020	0	0	0	0
Abgang 2020	0	1	0	0
Bestand am 31.12.2020	3.232	88	896	548

Die Anzahl von 88 gewerblichen Einheiten beinhaltet sieben Lager.

Am 31. Dezember 2020 lag die Wohnfläche des Wohnungsbestandes bei 207.018 Quadratmetern, die Nutzfläche der gewerblichen Einheiten betrug 10.995 Quadratmeter. Der Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen hat sich mit 316 Wohnungen (9,8 Prozent) im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.

Im 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. Ein anfänglicher Rückgang der Vertragsabschlüsse wurde im Laufe des Jahres wieder aufgeholt.



Die Vertragsbeendigungen reduzierten sich leicht. Entsprechend reduzierte sich die Anzahl der Neuvermietungen. Im Berichtsjahr erfolgten im Vergleich zum Vorjahr keine Neubaufertigstellungen oder Erstvermietungen nach Kernsanierung, wodurch sich zusätzlich der Rückgang der Neuvermietungen erklärt. Die Fluktuationsrate sank auf 8,0 Prozent (Vorjahr: 8,4 Prozent).

	Wohnungen	Gewerbe	Lager	Garagen/ Stellplätze
Vertragsbeendigungen				
2020	257	4	0	90
(Vorjahr)	(270)	(9)	(0)	(103)
Neuvermietungen				
2020	232	7	0	93
(Vorjahr)	(349)	(11)	(2)	(138)

Ein Drittel der Vertragsbeendigungen ergab sich aus der Umsiedlung in ein Alten- oder Pflegeheim und durch Versterben der Mieter. Rund 20 Prozent der Kündigungen erfolgten im Zusammenhang mit einem Umzug innerhalb der Genossenschaft. Weitere Kündigungsgründe waren der Wunsch nach einer größeren Wohnung, Veränderung der Lebensverhältnisse, Arbeitsplatzwechsel und der Erwerb von Eigentum.

Die Wohnungsneuvermietungen verteilen sich auf die unterschiedliche Anzahl der Räume (½ Raum = Küche) innerhalb einer Wohnung wie folgt:

Anzahl Räume	davon 2020	(Vorjahr)	freifinanziert 2020	öffentlich gefördert 2020
1-Raumwohnungen und Mansarden:	9	(11)	9	0
1½-Raumwohnungen:	38	(46)	36	2
2½-Raumwohnungen:	84	(153)	81	3
3½-Raumwohnungen:	86	(120)	76	10
4½-Raumwohnungen oder größer:	13	(14)	13	0
Häuser:	2	(5)	2	0
Gesamt:	232	(349)	217	15

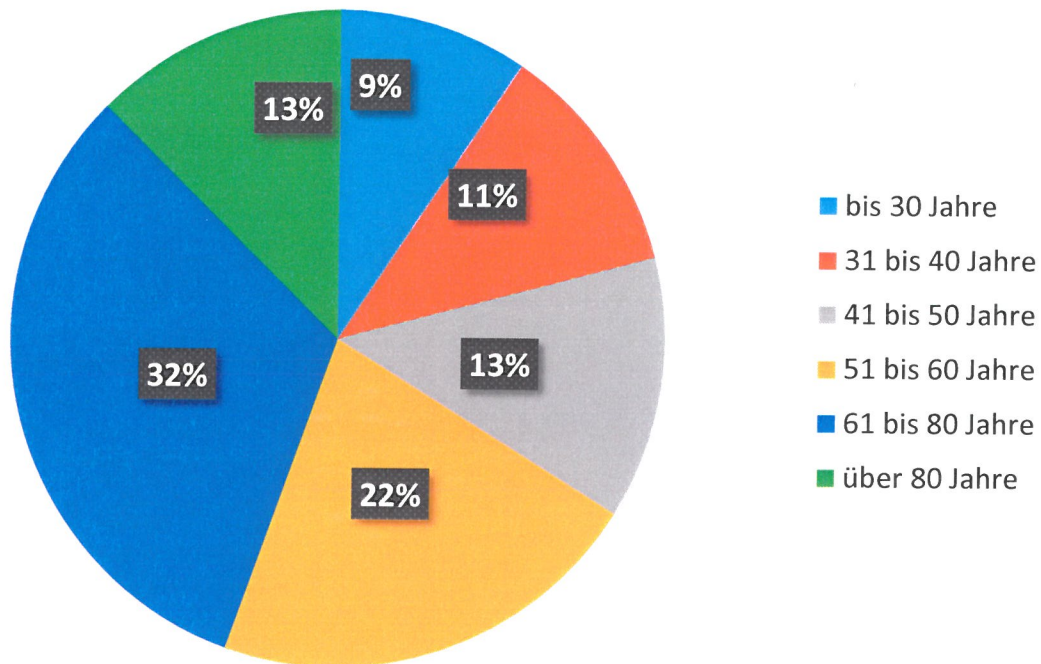
Der Leerstand zum 31. Dezember 2020 ist gegenüber dem Vorjahr (2019: 53) auf 82 Wohnungen gestiegen. Hiervon standen 23 Wohnungen nicht zur Vermietung, da sie für eine anstehende Modernisierung freigehalten wurden. Die Leerstandsquote betrug 2,5 Prozent (Vorjahr: 1,6 Prozent). Davon entfielen 1,9 Prozent 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 0,04 € von 5,11 € auf 5,15 €. Die Veränderung beruhte auf Neuvermietungen und Anpassungen nach durchgeführten Modernisierungen.

Die COVID-19-Pandemie hat dem Online-Handel Auftrieb gegeben, dennoch konnte der Leerstand bei gewerblichen Einheiten gesenkt werden. Die Erträge aus der Gewerberaumvermietung lagen 2,5 Prozent unter dem Niveau des Vorjahres. Die Situation für Neuvermietungen ist weiter angespannt. Für die Zukunft wird es unvermeidbar sein, in einzelnen Fällen Gewerberaum zu Wohnraum umzunutzen.

Forderungen aus Vermietung bestanden zum 31. Dezember 2020 in Höhe von 578.132,46 € (Vorjahr: 609.709,72 €). Einzelwertberichtigungen hierauf betragen 532.503,94 €. (Vorjahr: 518.028,24 €). Die Ausbuchung wegen Uneinbringlichkeit betrug 39.487,55 € (Vorjahr: 14.049,06 €).

Alter der Wohnungsmieter im Jahr 2020:



Das Durchschnittsalter der Mieter betrug im Jahr 2020 rund 58 Jahre.

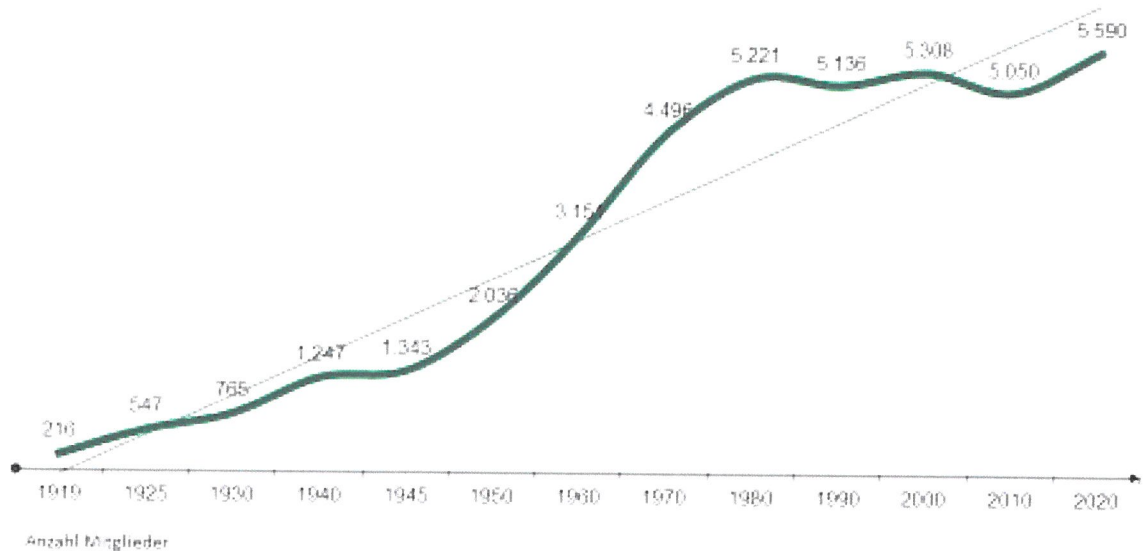
Im Eigentum der Genossenschaft befanden sich bebaute Grundstücke mit 368.698 Quadratmetern und Grundstücke, die zurzeit bebaut werden, mit 6.370 Quadratmetern. Daneben besitzt die Genossenschaft unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 79.189 Quadratmetern in Rheinhausen und Moers.

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 2020 waren 5.590 Mitglieder mit 18.611 Geschäftsanteilen in der Liste der Mitglieder eingetragen. Das waren 52 Mitglieder mehr, jedoch 187 Geschäftsanteile weniger, als am 31. Dezember 2019. Das Geschäftsguthaben der Mitglieder verringerte sich im Geschäftsjahr um 156 T€ von 15.943 T€ auf 15.787 T€. Das Durchschnittsalter der Mitglieder betrug rund 56 Jahre.

Entwicklung Mitglieder



Neubautätigkeit, Modernisierung und Bestandserhaltung

Im Alpha Carré an der Uhlandstraße 5, 9 und 11 entstehen drei Gebäude mit insgesamt 48 Wohnungen. Die Vermietung der Wohnungen ist für Februar, März und Mai 2021 vorgesehen. Dreimal so viele Interessenten haben sich bei der Genossenschaft um diese Wohnungen beworben. Es entsteht ein Angebot aus 2½-, 3½- und 4½-Raumwohnungen mit zeitgemäßer und barrierearmer Ausstattung. Im Erdgeschoss entstehen Wohnungen mit Terrassen und zusätzlichem Gartenanteil. Die Obergeschosse erhalten großzügige Balkone. Alle Etagen sind mit dem Aufzug zu erreichen - vom Keller und der Tiefgarage bis zum obersten Geschoss. Die Gebäude werden im Effizienzhausstandard 55 der KfW-Förderbank errichtet.

Im Mai 2021 wird die zeitgleich errichtete Tiefgarage mit 36 Stellplätzen bezugsfertig. Für 15 Stellplätze ist die Möglichkeit der Installation einer Wallbox gegeben, so dass Mieter ihr Elektro-Auto Zuhause laden können.

Ebenfalls im Alpha Carré entsteht an der Uhlandstraße 7 das neue Verwaltungsgebäude der *Bauverein Rheinhausen eG*. Die Bezugsfertigkeit ist für das erste Quartal 2022 geplant.

Für den Erwerb eines Grundstücks mit einem weiteren Neubau mit 18 Wohnungen und Garagen an der Neustraße in Bergheim wurde im Berichtsjahr ein Beschluss gefasst. Die Fertigstellung wird für Ende des Jahres 2022 erwartet.

Das Alpha Med an der Stormstraße 1 ist zwischenzeitlich wieder vollvermietet. Zuletzt konnte „BEWEG-BAR - die Physiotherapie-Praxis Tim Eickeler“ ihre Kunden in komplett umgebauten und modernisierten Räumen empfangen.

Insgesamt 35 Einzelmodernisierungen (Vorjahr: 32) wurden im Zusammenhang mit Mieterwechseln fertiggestellt.

Damit der Wohnungs- und Gebäudebestand den Erfordernissen des Marktes stets entspricht, wurden im Berichtsjahr 2020 3.448 T€ (Vorjahr: 2.712 T€) für Instandhaltungsmaßnahmen (vor Verrechnung) sowie für Neubau und Modernisierung

8.937 T€, in Summe 12.385 T€ aufgewendet. Dieses sind rund 88 Prozent der Sollmieten. Die nachhaltige Bestandserhaltung und 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:

	2020 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in T€
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	19.585	19.295	290
Andere aktivierte Eigenleistungen	1	41	-40
Gesamtleistung	19.586	19.336	250
Andere betriebliche Erträge	239	264	-25
Betriebsleistung	19.825	19.600	225
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	8.429	7.864	565
Personalaufwand	2.982	2.916	66
Abschreibungen (planmäßig)	3.498	3.445	53
Andere betriebliche Aufwendungen	756	801	-45
Zinsaufwand	901	956	-55
Gewinnunabhängige Steuern	856	858	-2
Aufwendungen für die Betriebsleistung	17.422	16.840	582
Betriebsergebnis	2.403	2.760	-357
Finanzergebnis	-9	-8	-1
Neutrales Ergebnis	111	-645	756
Steuern vom Einkommen	-22	-17	-5
Jahresüberschuss	2.483	2.090	393

Zum Betriebsergebnis haben beispielsweise folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2020 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in T€
Umsatzerlöse (inklusive Bestandsveränderungen)	19.585	19.295	290
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.429	7.864	565
Zinsaufwendungen	901	956	-55
Erlösschmälerungen	323	453	-130
Betriebsergebnis	2.403	2.760	-357

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

	2020 T€	Vorjahr T€	Verände- rungen zum Vorjahr in T€
Erträge			
Sonstige betriebliche Erträge	99	82	17
Erträge aus anderen Lieferungen und Leistungen	35	42	-7
Aufwendungen			
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13	-684	671
Abschreibung eines unbebauten Grundstücks	0	-75	75
Sonstige Steuern	-10	-10	0
Neutrales Ergebnis	111	-645	756

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens 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:

	2020 T€	Vorjahr T€	Verände- rungen zum Vorjahr in T€
Vermögensstruktur			
Anlagevermögen			
Langfristig			
Immaterielle Vermögensgegenstände	51	69	-18
Sachanlagen	119.508	113.980	5.528
Finanzanlagen	1	1	0
Umlaufvermögen und Rechnungsab- grenzungsposten			
Langfristig			
	13	4	9
Kurzfristig			
Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	562	842	-280
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	5.741	5.353	388
Flüssige Mittel	2.040	1.684	356
Bilanzsumme – Gesamtvermögen	127.916	121.933	5.983
Kapitalstruktur			
Eigenkapital			
Langfristig			
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	15.787	15.943	-156
Rücklagen	31.751	30.869	882
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	1.600	1.877	-277
Kurzfristig			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und Dividende	501	287	214
Fremdkapital			
Langfristig			
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung	69.511	65.152	4.359
Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	343	341	2
Kurzfristig			
Übrige Rückstellungen	110	83	27
Erhaltene Anzahlungen	5.759	5.726	33
Übrige Verbindlichkeiten	2.554	1.655	899
Bilanzsumme - Gesamtkapital	127.916	121.933	5.983

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5.983 T€ auf einen Wert von 127.916 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 8.999 T€ Abgänge von 94 T€ sowie planmäßige Abschreibungen von 3.471 T€ gegenüber.

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

Unter den unfertigen Leistungen mit 5.725 T€ werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen aufgrund der Rücklagendotierungen aus dem Jahresüberschuss 2020 um 726 T€ auf 47.538 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote sank aufgrund des vergleichsweise höheren Anstiegs der Bilanzsumme auf 37,2 Prozent (Vorjahr: 38,4 Prozent).

Die langfristigen Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung vermehren sich im Vergleich zum Vorjahr um 4.359 T€. Den Neuaufnahmen mit 21.217 T€ stehen planmäßige Tilgungen in Höhe von 3.575 T€, Darlehensablösungen mit 12.760 T€, Sondertilgungen mit 211 T€ sowie verrechnete Investitionszuschüsse von 312 T€ gegenüber.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten in Höhe von 2.554 T€ handelt es sich mit 2.012 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 den Verbindlichkeiten nachzukommen.

3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Leistungsindikatoren	2020	2019	2018
Bilanzsumme	127.916 T€	121.933 T€	120.243 T€
Eigenkapital (langfristig)	47.538 T€	46.812 T€	46.600 T€
Eigenkapitalquote	37,2 %	38,4 %	38,8 %
Umsatzerlöse	19.235 T€	19.778 T€	17.319 T€
Instandhaltungskosten (vor Verrechnung)	3.448 T€	2.712 T€	2.868 T€
Investitionen in Sachanlagen	8.999 T€	5.736 T€	8.349 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 demographischen 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 Liquiditätsrisiken 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.

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 Coronavirus 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.

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. Dieses wird in Neubauprojekten ebenso erfolgreich realisiert wie bei Groß- und Einzelmodernisierungen. Damit kann einerseits die altersbedingte Fluktuation vermindert sowie andererseits die steigende Nachfrage bedient werden. Die Investitionen dienen der nachhaltigen Viermietbarkeit aller Objekte. Um die gewachsenen Quartiere perspektivisch zu gestalten, wird die Genossenschaft zukünftig auch den Rückbau von Bestandsobjekten prüfen. Durch neue barrierearme Wohnungen erhalten langjährige Mitglieder die Chance, weiterhin in ihren Quartieren wohnen zu können.

Vor diesem Hintergrund kann als Reaktion auf den demographischen 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 weiterhin hohes Mieterhöhungspotenzial gemessen am aktuellen Mietspiegel.

5. 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.

Im Jahr 2021 wird die Neubaumaßnahme Alpha Carré mit 48 barrierearmen Neubauwohnungen im KfW-Effizienzhaus-Standard 55 fertiggestellt.

Zum Beginn des Jahres 2022 wird an dieser Stelle auch das neue Verwaltungsgebäude der Genossenschaft bezugsfertig. Im Gebäude der aktuellen Verwaltung an der Krefelder Straße 83 erfolgt sodann im Jahr 2022 ein Umbau der Räume und es entstehen zentrumsnah elf moderne Wohnungen mit Balkonen.

Für weitere 18 barrierearme Wohnungen erfolgt der Baubeginn im Jahr 2021. Im Rahmen von zwei größeren Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen 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. Außerdem erarbeitet die Genossenschaft mit der Stadt Moers für die Trompeter Straße in Moers-Asberg einen Bebauungsplan für ein Bestandsgrundstück. An dieser Stelle ist die Errichtung von rund 122 Wohnungen in 9 Gebäuden geplant.

Somit baut die Genossenschaft ihre starke Position im Wettbewerb langfristig aus und legt dennoch den Fokus auf sozialverträgliche und angemessene Mieten. Der Verkauf von Objekten ist nicht geplant. Ankäufe sind jedoch eine mögliche Option.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde umfangreich in die IT-Infrastruktur investiert. Für das Jahr 2021 steht die Digitalisierung von Bestandsdokumenten an. Weitere Projekte wie zum Beispiel die mobile Wohnungsabnahme werden vorangetrieben.

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 2021 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher - bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen - ein Ergebnis von 1.086 T€ erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2021 setzt sich gemäß dem Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

Erträge und Aufwendungen	Plan 2021
	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	19.604
Instandhaltungsaufwendungen	4.400
Abschreibungen	3.600
Zinsaufwendungen	900
Personalaufwand	3.113

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, 12. Mai 2021

Der Vorstand

Thöne Gehrke Lehnert

II. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

AKTIVA 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
A ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen		50.660,58		68.455,58
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	104.956.163,64			107.071.155,14
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.245.124,49			2.030.975,49
3. Grundstücke ohne Bauten	1.060.599,91			1.060.599,91
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	201.900,53			200.551,53
5. Anlagen im Bau	10.868.166,33			3.440.993,41
6. Bauvorbereitungskosten	<u>176.628,28</u>	119.508.583,18		<u>176.628,28</u>
III. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		950,00		950,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		119.560.193,76		114.050.309,34
B UMLAUFVERMÖGEN				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	5.724.711,25			5.339.514,38
2. Andere Vorräte	<u>16.155,95</u>	5.740.867,20		<u>13.425,81</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	45.628,52			91.681,48
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>528.320,79</u>	573.949,31		<u>754.166,76</u>
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.039.782,93		1.684.219,76
C RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.080,00		0,00
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		8.355.679,44		7.883.008,19
BILANZSUMME		<u>127.915.873,20</u>		<u>121.933.317,53</u>

PASSIVA 2020

		Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€	€
A EIGENKAPITAL				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		407.990,00		241.400,00
2. der verbleibenden Mitglieder		15.786.724,70		15.943.364,55
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		<u>92.650,00</u>	16.287.364,70	45.050,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	17.859,65			(34.935,45)
II. Ergebnismrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage		5.396.000,00		5.147.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage		20.784.000,00		20.154.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen		<u>5.571.453,61</u>	31.751.453,61	5.567.791,51
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss		2.482.662,10		2.089.952,07
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen		<u>882.662,10</u>	1.600.000,00	213.265,24
EIGENKAPITAL INSGESAMT			49.638.818,31	48.975.292,89
B RÜCKSTELLUNGEN				
1. Steuerrückstellungen		22.008,36		0,00
2. Sonstige Rückstellungen		<u>286.825,43</u>	308.833,79	262.598,26
C VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		62.876.771,56		57.942.137,97
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		6.714.889,46		7.260.910,38
3. Erhaltene Anzahlungen		5.759.043,11		5.726.280,28
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		101.540,62		241.920,83
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.011.950,70		733.373,34
6. Sonstige Verbindlichkeiten		<u>360.025,65</u>	77.824.221,10	628.803,58
davon aus Steuern:	73.897,64			(447.677,59)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	846,77			
D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten			144.000,00	162.000,00
BILANZSUMME			<u><u>127.915.873,20</u></u>	<u><u>121.933.317,53</u></u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.199.486,58		19.735.523,22	
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>35.362,63</u>	19.234.849,21	42.095,65	
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen Vorjahr: Bestandsverminderung		385.259,71	-440.637,28	
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.064,76	40.625,96	
4. Sonstige betriebliche Erträge		338.368,67	345.657,11	
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen: Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.428.634,38	7.863.566,51	
ROHERGEBNIS		11.530.907,97	11.859.698,15	
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	2.354.008,90		2.303.219,89	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 149.030,83 €	<u>627.956,68</u>	2.981.965,58	612.869,74 (149.886,72)	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.498.496,90	3.519.172,78	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		769.463,09	1.485.275,00	
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	12,00		46,65	
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>0,00</u>	12,00	144,90	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		910.556,93	964.295,28	
12. Steuern vom Einkommen		22.008,36	17.201,36	
13. Ergebnis nach Steuern		3.348.429,11	2.957.855,65	
14. Sonstige Steuern		865.767,01	867.903,58	
JAHRESÜBERSCHUSS		2.482.662,10	2.089.952,07	
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		882.662,10	213.265,24	
BILANZGEWINN		<u>1.600.000,00</u>	<u>1.876.686,83</u>	

III. Anhang des Jahresabschlusses 2020

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 und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenpiegel und Verbindlichkeitspiegel).

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 in der Fassung vom 16. Oktober 2020 wird beachtet.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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.

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 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.

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 2020 = 2,4 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 2020 ist ein *Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten* in Höhe von 1.080,00 € gebildet worden. Hierbei handelt es sich um Anschaffungen für den betrieblichen Fuhrpark.

Steuerrückstellungen und Sonstige Rückstellungen

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

Steuerrückstellung

Im Jahr 2020 wurde eine Steuerrückstellung in Höhe von 22.008,36 € gebildet. Hierbei handelt es sich um eine Körperschaftsteuer-Tarifbelastung. Die Körperschaftsteuer beträgt 15,0 Prozent des zu versteuernden Einkommens (§ 23 Abs. 1 KStG).

Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen werden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Rückstellungen im Sinne von § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB für innerhalb von drei Monaten nachzuholende bzw. unterlassene Instandhaltungen wurden nicht gebildet. Verluste aus schwebenden Geschäften und Aufwendungen für Gewährleistungen ohne rechtliche Verpflichtung waren am 31. Dezember 2020 nicht zu erwarten. 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. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2020	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres + / -	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2020	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit ...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2019 (Vorjahr)	
									Zugängen / Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen + / -				
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
Immaterielle Vermögensgegenstände															
Entgeltlich erworbene Lizenzen	231.101,41	9.276,66	17.258,71	0,00	0,00	223.119,36	162.645,83	27.071,66	0,00	17.258,71	0,00	172.458,78	50.660,58	68.455,58	
Sachanlagen															
Grundstücke mit Wohnbauten	173.951.510,54	1.174.269,18	0,00	+	65.188,11	0,00	175.190.967,83	66.880.355,40	3.354.448,79	0,00	0,00	0,00	70.234.804,19	104.956.163,64	107.071.155,14
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.884.931,46	0,00	4.906,34	+	270.638,57	0,00	4.150.663,69	1.853.955,97	56.489,57	0,00	4.906,34	0,00	1.905.539,20	2.245.124,49	2.030.975,49
Grundstücke ohne Bauten	1.320.226,46	0,00	0,00		0,00	0,00	1.320.226,46	259.626,55	0,00	0,00	0,00	0,00	259.626,55	1.060.599,91	1.060.599,91
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	850.131,05	61.835,88	88.933,72		0,00	0,00	823.033,21	649.579,52	60.486,88	0,00	88.933,72	0,00	621.132,68	201.900,53	200.551,53
Anlagen im Bau	3.440.993,41	7.762.999,60	0,00	-	335.826,68	0,00	10.868.166,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.868.166,33	3.440.993,41	
Bauvorbereitungskosten	176.628,28	0,00	0,00		0,00	0,00	176.628,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	176.628,28	176.628,28	
Sachanlagen gesamt	183.624.421,20	8.999.104,66	93.840,06	+ -	335.826,68 335.826,68	0,00	192.529.685,80	69.643.517,44	3.471.425,24	0,00	93.840,06	0,00	73.021.102,62	119.508.583,18	113.980.903,76
Finanzanlagen															
Andere Finanzanlagen	950,00	0,00	0,00		0,00	0,00	950,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	950,00	950,00	
Finanzanlagen gesamt	950,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	950,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	950,00	950,00	
Anlagevermögen insgesamt	183.856.472,61	9.008.381,32	111.098,77	+ -	335.826,68 335.826,68	0,00	192.753.755,16	69.806.163,27	3.498.496,90	0,00	111.098,77	0,00	73.193.561,40	119.560.193,76	114.050.309,34

2. In der Position *Unfertige Leistungen* sind 5.724.711,25 € (Vorjahr 5.339.514,38 €) 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	2020 €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	13.260,77	3.836,42
Gesamt	13.260,77	3.836,42

5. Eine aktive Steuerabgrenzung nach § 274 HGB wird nicht vorgenommen.

6. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Jahres 2020	Entnahmen für das Jahr 2020	Bestand am Ende des Jahres 2020
	€	€	€	€
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	5.147.000,00	249.000,00	0,00	5.396.000,00
Bauerneuerungsrücklage	20.154.000,00	630.000,00	0,00	20.784.000,00
Andere Gewinnrücklagen	5.567.791,51	3.662,10	0,00	5.571.453,61
Gesamt	30.868.791,51	882.662,10	0,00	31.751.453,61

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

Rückstellungen	€
Kanalsanierungen	132.322,00
Jubiläen	67.166,43
Prüfungs- und Steuerberatungskosten 2020	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 9.445,21 € Kautionen gewerblicher Mieter ausgewiesen, die sukzessive gegen Vorlage entsprechender Bankbürgschaften abgelöst werden.

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	Davon					
		Restlaufzeit				Gesichert	
		bis zu 1 Jahr	größer 1 Jahr	davon			Art der Sicherung 1)
				1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
€	€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.876.771,56 (57.942.137,97)	3.499.989,13 (3.701.131,85)	59.376.782,43 (54.241.006,12)	13.763.658,66	45.613.123,77	62.876.771,56	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.714.889,46 (7.260.910,38)	523.331,43 (552.219,81)	6.191.558,03 (6.708.690,57)	1.496.783,56	4.694.774,47	6.714.889,46	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.759.043,11 (5.726.280,28)	5.759.043,11 (5.726.280,28)	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	101.540,62 (241.920,83)	101.540,62 (241.920,83)	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.011.950,70 (733.373,34)	2.011.950,70 (733.373,34)	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	360.025,65 (628.803,58)	360.025,65 (628.803,58)	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Gesamt	77.824.221,10 (72.533.426,38)	12.255.880,64 (11.583.729,69)	65.568.340,46 (60.949.696,69)	15.260.442,22	50.307.898,24	69.591.661,02	GPR

GPR = Grundpfandrecht, () = Vorjahreszahlen in Klammern

10. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der *Passive Rechnungsabgrenzungsposten* betrifft die Gestattung einer Antennenanlage in Höhe von insgesamt 180.000,00 €, der über zehn 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 144.000,00 € zum 31. Dezember 2020 abschließt.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position *Zinsen und ähnliche Aufwendungen* enthalten mit 8.579,63 € (Vorjahr: 7.894,55 €) den Zinsanteil aus der Zuführung zur Jubiläums- und Kanalsanierungsrückstellung.

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 5.604 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	3
Technische Mitarbeiter	5	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb	12	-
Gesamt	37	3

Außerdem erfolgte die Beschäftigung von durchschnittlich zwei Auszubildenden und zehn geringfügig Beschäftigten.

5. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2020	5.538	18.798
Zugang 2020	246	487
Abgang 2020	194	674
Ende 2020	5.590	18.611

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 156.639,85 € 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

Volker Seemann Diplom-Kaufmann	bis 14. August 2020	Vorsitzender hauptamtlich
Marten Thöne M. A. Real Estate Management	ab 15. August 2020	Vorsitzender hauptamtlich
Frank Gehrke Rechtsanwalt		nebenamtlich
Birgit Lehnert Bürokauffrau		nebenamtlich

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Klaus Fischer Manager für die Papierindustrie		Vorsitzender
Karin Krause Kaufmännische Angestellte		Stellv. Vorsitzende ab 7. Oktober 2020
Wilhelm Ambaum Selbständiger Kaufmann	bis 7. Oktober 2020	
Helga Buchwald Verwaltungsfachangestellte		
Gisela Keller Rentnerin		Stellv. Schriftführerin ab 7. Oktober 2020
Klaus Langusch Rentner	bis 7. Oktober 2020	Stellv. Vorsitzender bis 7. Oktober 2020
Winfried Lülfs Rentner	ab 7. Oktober 2020	
Marcus Mellenthin Rechtsanwalt		
Karoline Podchull-Giesebrecht Referentin Marketing und Kommunikation	ab 7. Oktober 2020	Schriftführerin ab 7. Oktober 2020
Dr. Iris Reddig Fachärztin für Radiologie		
Theodor Rösler Selbständiger Kaufmann		

9. Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen gegen Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.
10. Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden COVID-19-Pandemie kommt es zu Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. 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 2020 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.

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

11. Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben am 12. Mai 2021 beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 2.482.662,10 € einen Betrag von 249.000,00 € in die *Gesetzliche Rücklage* und im Rahmen einer Vorwegzuweisung einen Betrag in Höhe von 633.662,10 € in *Andere Ergebnisrücklagen* einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.600.000,00 € wie folgt zu verwenden:

Vortrag auf neue Rechnung	802.831,77 €
Ausschüttung von 5,0 Prozent Dividende	797.168,23 €
Bilanzgewinn	1.600.000,00 €

Die Auszahlung des Bilanzgewinns erfolgt am 28. Juni 2021.

Duisburg, 12. Mai 2021

Der Vorstand

Thöne Gehrke Lehnert

IV. Sonstiges

1. Bericht des Aufsichtsrates

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 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 2020, der aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung samt Anhang und Vorschlag zur Gewinnverwendung besteht, hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 12. Mai 2021 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.

Mit Bezug auf die aktuelle Entwicklung bei der Bekämpfung der SARS-CoV-2 Virus-Infektion nutzt der Aufsichtsrat das vom Gesetzgeber am 27. März 2020 geschaffene und bis zum 31. Dezember 2021 verlängerte Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht. Hiernach kann die Feststellung des Jahresabschlusses auch durch den Aufsichtsrat erfolgen.

Der Aufsichtsrat stellte den Jahresabschluss 2020 am 12. Mai 2021 fest.

Die Vertreterversammlung darf auf die zweite Jahreshälfte oder sogar auf das Jahr 2022 verschoben werden. Eine ordentliche Einladung erfolgt, sobald die Situation dieses ermöglicht.

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

In der Zeit vom 15. Juni bis 10. Juli 2020 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 2019 samt Lagebericht einbezogen.

Der schriftliche Prüfungsbericht vom 10. Juli 2020 wurde den Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstandes von Herrn Helmut Harmes, vereidigter Buchprüfer/ Steuerberater des Verbandes in einer gemeinsamen Sitzung am 12. August 2020 vorgestellt und erläutert. In der Sitzung am 23. September 2020 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 Helga Buchwald, Frau Dr. Iris Reddig und Herr Theodor Rösler aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl ist gemäß § 24 Abs. 2 der Satzung zulässig.

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

Duisburg, 12. Mai 2021

Der Aufsichtsrat

Klaus Fischer
(Vorsitzender)

Helga Buchwald

Gisela Keller

Karin Krause

Winfried Lülfs

Marcus Mellenthin

Karoline Podchull-Giesebrecht

Dr. Iris Reddig

Theodor Rösler

2. Gewählte Vertreter der Vertreterversammlung

Im Jahr 2020 wurden die Mitglieder der Vertreterversammlung für fünf Jahre gewählt. In neun Wahlbezirken wurden 74 Vertreter durch Briefwahl ermittelt. Die Wahlbeteiligung betrug 18,4 Prozent. Das Durchschnittsalter lag bei rund 59 Jahren (Zuvor: 70 Jahre). Die Amtszeit begann nach der Vertreterversammlung am 7. Oktober 2020 und endet gemäß § 30 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 12. Mai 2021

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
Ralf Dominik
Ramona Huberts
Hermann Kaß
Karin Küppers
Yvonne Schilling

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
Heidemarie 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
Werner Steinbach

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 unserem langjährigen Vorstandsmitglied Klaus Mackedanz Abschied genommen, der am 31. Mai 2020 im Alter von 80 Jahren verstarb. Von 1990 bis 2003 hat sich Herr Mackedanz zunächst als Vertreter, dann als Aufsichtsratsmitglied und von 2003 bis 2013 als Vorstandsmitglied mit großem Einsatz und stets erfolgreich für die Genossenschaft eingesetzt. Die *Bauverein Rheinhausen eG* wird sein Andenken stets in Ehren halten.

Am 2. April 2021 verstarb Herr Klaus Langusch. Unser ehemaliges Aufsichtsratsmitglied wurde 80 Jahre alt. Von 1999 bis 2020 gehörte Herr Langusch dem Aufsichtsrat der *Bauverein Rheinhausen eG* an und begleitete die Genossenschaft stets mit wertvollem Rat, großem Engagement und persönlichem Einsatz. Die *Bauverein Rheinhausen eG* wird ihm ein ehrendes Andenken bewahren. Unser tiefes Beileid und Mitgefühl gilt den Angehörigen der Verstorbenen.

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

Herausgeber

Bauverein Rheinhausen eG

Krefelder Straße 83
47226 Duisburg

02065 9926-0

info@bauverein-rheinhausen.de

www.bauverein-rheinhausen.de

Amtsgericht Duisburg

Genossenschaftsregister Nummer 223

USt-IdNr.: DE 121321308

Texte

Bauverein Rheinhausen eG

Druck

Oppenberg Druck + Verlag GmbH

Kardinal-Galen-Straße 6

47051 Duisburg