



Jahresabschluss 2022

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

Die Bauverein Rheinhausen eG auf einen Blick

Kennzahlen	2022	Vorjahr
Bilanzsumme	134.587.381,22 €	132.940.894,11 €
Anlagevermögen	125.742.286,71 €	124.627.626,39 €
Eigenkapital (langfristig)	48.097.345,49 €	47.874.364,40 €
Eigenkapitalquote	35,7 %	36,0 %
Jahresüberschuss	1.206.184,48 €	982.433,90 €
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	20.387.899,88 €	19.718.305,88 €
aus Lieferungen und Leistungen	32.240,41 €	34.100,71 €
Wohnungsbestand	3.298	3.279
Gewerbliche Einheiten	88	88
Garagen und Stellplätze	1.003	985
Mitglieder	5.691	5.575
Geschäftsguthaben	14.900.127,04 €	15.126.981,36 €

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

Seite

I.	Lagebericht	1
1.	Gegenstand des Unternehmens	1
2.	Geschäftsverlauf	1
3.	Darstellung der Lage	4
3.1.	Ertragslage	4
3.2.	Vermögenslage	6
3.3.	Finanzlage	7
3.4.	Finanzielle Leistungsindikatoren	7
4.	Risiko- und Chancenbericht	7
4.1.	Risiken der künftigen Entwicklung	7
4.2.	Chancen der künftigen Entwicklung	9
5.	Prognosebericht	10
II.	Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung	12
1.	Bilanz	12
2.	Gewinn- und Verlustrechnung	14
III.	Anhang	15
IV.	Sonstiges	28
1.	Bericht des Aufsichtsrates	28
2.	Gewählte Vertreter der Vertreterversammlung	30
3.	Nachruf	31



Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

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 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 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Krieges in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 Prozent höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 Prozent höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 Prozent bis 0,3 Prozent.

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 Prozent zurück.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 Prozent oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu.

Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7,0 Prozent. Die Arbeitslosenquote betrug 5,3 Prozent. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 Prozent erreicht.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 Prozent einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1,0 Prozent zulegen. Lediglich im ersten Corona-Jahr 2020 war sie leicht um 0,5 Prozent gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft im Jahr 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

Die Bauinvestitionen brachen im Jahr 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein, und zwar sowohl im Wohnungs- wie auch im Gewerbehochbau. Allein der Tiefbau konnte im Jahr 2022 noch etwas zulegen. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6 Prozent zurück.

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 Prozent weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig waren diese im Jahr 2017 gesunken.

Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: -4,6 Prozent). Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für das Jahr 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen im Jahr 2023 um 14,0 Prozent und im Folgejahr um weitere 11,0 Prozent sinken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2022 verzeichnete der Bezirk Rheinhausen 78.745 (Vorjahr: 78.164) Einwohner mit 38.127 (Vorjahr: 37.760) privaten Haushalten¹.

Im Eigentum der Genossenschaft befanden sich bebaute Grundstücke mit 376.062 Quadratmetern. Daneben besitzt die Genossenschaft unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 79.189 Quadratmetern in Rheinhausen und Moers.

Das Geschäftsjahr 2022 ist planmäßig verlaufen. Den überwiegenden Wohnungsbestand hielt die Genossenschaft in den fünf Ortsteilen des Bezirks Rheinhausen und weitere Wohnungen in Moers-Asberg und Moers-Schwafheim, zusammen 3.298 Wohneinheiten.

Die Entwicklung des Gebäudebestands im Jahr 2022 gliedert sich wie folgt:

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen/ Stellplätze	Häuser
Bestand am 31.12.2021	3.279	88	985	549
Zugang 2022	20	1	18	2
Abgang 2022	1	1	0	0
Bestand am 31.12.2022	3.298	88	1.003	551

Am 31. Dezember 2022 lag die Wohnfläche des Wohnungsbestandes insgesamt bei rund 212.283 Quadratmetern, die Nutzfläche der gewerblichen Einheiten betrug rund 12.656 Quadratmeter.

Der Leerstand zum 31. Dezember 2022 ist mit 20 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr (2021: 108) auf 88 Wohnungen gesunken.

Die monatlich zu entrichtende Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter erhöhte sich um 0,28 € von 5,22 € auf 5,50 €. Die Veränderung beruhte ausschließlich auf Neuvermietungen und Anpassungen nach durchgeführten Modernisierungen.

Forderungen aus Vermietung bestanden zum 31. Dezember 2022 in Höhe von 291.341,84 € (Vorjahr: 291.083,23 €). Einzelwertberichtigungen hierauf betragen 214.239,18 € (Vorjahr: 208.591,67).

¹ Einwohnerstatistik der Stadt Duisburg; Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik/ Haushaltsgenerierung

Das Durchschnittsalter der Mieter betrug im Jahr 2022 rund 58 Jahre.

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 2022 waren 5.691 Mitglieder mit 17.563 Geschäftsanteilen in der Liste der Mitglieder eingetragen. Das waren 116 Mitglieder mehr und 266 Geschäftsanteile weniger als am 31. Dezember 2021. Das Geschäftsguthaben der Mitglieder verringerte sich im Geschäftsjahr um 227 T€ von 15.127 T€ auf 14.900 T€.

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:

	2022 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in T€
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	20.290	19.749	541
Andere aktivierte Eigenleistungen	230	114	116
Gesamtleistung	20.520	19.863	657
Andere betriebliche Erträge	308	294	14
Betriebsleistung	20.828	20.157	671
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	9.580	9.440	140
Personalaufwand	3.212	2.961	251
Abschreibungen (planmäßig)	4.280	4.026	254
Andere betriebliche Aufwendungen	1.068	815	253
Zinsaufwendungen	896	884	12
Gewinnunabhängige Steuern	878	864	14
Aufwendungen für die Betriebsleistung	19.914	18.990	924
Betriebsergebnis	914	1.167	-253
Finanzergebnis	-10	-10	0
Neutrales Ergebnis	302	-175	477
Steuern vom Einkommen	0	0	0
Jahresüberschuss	1.206	982	224

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

Zum Betriebsergebnis haben beispielsweise folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2022 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in T€
Umsatzerlöse (inkl. Bestandsveränderungen)	20.290	19.749	541
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.580	9.440	140
Zinsaufwendungen	896	884	12
Erlösschmälerungen	272	396	-124
Betriebsergebnis	914	1.167	-253

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

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

	2022 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in T€
Erträge			
Sonstige betriebliche Erträge	344	136	208
Erträge aus anderen Lieferungen und Leistungen	32	34	-2
Aufwendungen			
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-64	-158	94
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	-177	177
Sonstige Steuern	-10	-10	0
Neutrales Ergebnis	302	-175	477

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:

	2022 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in T€
Vermögensstruktur			
Anlagevermögen			
Langfristig			
Immaterielle Vermögensgegenstände	27	37	-10
Sachanlagen	125.715	124.590	1.125
Finanzanlagen	1	1	0
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten			
Langfristig			
	14	12	2
Kurzfristig			
Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	993	870	123
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	5.681	5.775	-94
Flüssige Mittel	2.156	1.656	500
Bilanzsumme – Gesamtvermögen	134.587	132.941	1.646
Kapitalstruktur			
Eigenkapital			
Langfristig			
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	14.900	15.127	-227
Rücklagen	33.197	31.945	1.252
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	0	803	-803
Kurzfristig			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und Dividende	1.420	1.509	-89
Fremdkapital			
Langfristig			
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung	76.610	74.890	1.720
Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	314	331	-17
Kurzfristig			
Übrige Rückstellungen	94	110	-16
Erhaltene Anzahlungen	6.329	5.949	380
Übrige Verbindlichkeiten	1.723	2.277	-554
Bilanzsumme – Gesamtkapital	134.587	132.941	1.646

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht um 1.646 T€ erhöht. Die Steigerung entfiel hauptsächlich auf langfristig fremdfinanzierte Sachanlagen.

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	2022	2021	2020
Bilanzsumme	134.587 T€	132.941 T€	127.916 T€
Eigenkapital (langfristig)	48.097 T€	47.874 T€	48.342 T€
Eigenkapitalquote	35,7 %	36,0 %	37,8 %
Umsatzerlöse	20.420 T€	19.752 T€	19.235 T€
Instandhaltungskosten (vor Verrechnung)	4.487 T€	4.188 T€	3.448 T€
Investitionen in Sachanlagen	6.119 T€	9.256 T€	8.999 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 Kündigung von gewerblichen Vertragsverhältnissen wird auf fehlende Nachfrage durch Umnutzung von Gewerbe- in Wohnraummietverhältnisse reagiert.

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 Mietpreis der Stadt Duisburg und Moers bietet kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten.

Von den aktuell steigenden Energiepreisen bezüglich Stromlieferungen für Allgemeinstrom 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 Betriebs- und Heizkostenabrechnungen. Die Genossenschaft befindet sich im Vorteil gegenüber anderen Marktteilnehmern, die diese Kostensteigerungen an ihre Kunden weitergeben müssen. Die Genossenschaft geht weiterhin 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 einkaufen, 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. Für die Fernwärmeversorgung wurde ein langjähriger Rahmenvertrag bereits im Jahre 2019 bis zum 30. Juni 2028 geschlossen. Anpassungen sind hier dennoch möglich und wurden von Fernwärme Duisburg GmbH bereits zweimal, zum 1. Juli 2022 und zum 1. Januar 2023, weitergegeben. Insbesondere die Steigerung zum 1. Januar 2023 wird durch die Energiepreisbremse reduziert.

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.

Die Entwicklung des Krieges in der Ukraine lässt – abgesehen von den bereits erwähnten potentiell negativen Auswirkungen auf die Energie- und Baupreise – keine weiteren direkten negativen Auswirkungen für die Genossenschaft erkennen.

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.

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 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 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.

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 anpassen.

Im Rahmen einer größeren Modernisierungsmaßnahme werden 16 Wohnungen an der Schwarzenberger Straße 90 bis 92 umfangreich energetisch ertüchtigt und mit neuen großen Balkonen ausgestattet. Weitere umfangreiche Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung beginnen an den Häusern Kapellener Straße 32 bis 54 und Wagnerstraße 11 bis 21. Als erstes erfolgen die Dämmung der Dächer und die Vorbereitungen zur Aufnahme von Photovoltaikanlagen sowie eine Dachbegrünung. Das Gebäude Stormstraße 3 wird mit einer zusätzlichen Aufzugsanlage ausgestattet, die an der Rückseite des siebengeschossigen Gebäudes neu errichtet wird. Die ehemalige Verwaltung der Genossenschaft an der Krefelder Straße 83 wird umgebaut und einer neuen Nutzung zugeführt.

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.

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.

Die Genossenschaft plant für das Jahr 2023 Umsatzerlöse in Höhe von T€ 21.604 und rechnet mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.130.

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, 16. Mai 2023

Der Vorstand



Thöne

Gehrke

II. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

AKTIVA 31.12.2022	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		26.698,40	36.644,40
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	115.288.004,47		112.411.188,28
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.441.204,43		2.187.785,00
3. Grundstücke ohne Bauten	1.060.599,91		1.060.599,91
4. Technische Anlagen und Maschinen	2.037,00		0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	619.594,51		239.320,53
6. Anlagen im Bau	213.996,33		5.647.150,46
7. Bauvorbereitungskosten	89.201,66		40.460,48
8. Geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>	125.714.638,31	3.003.527,33
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		950,00	950,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		125.742.286,71	124.627.626,39
B UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	5.657.927,06		5.756.100,46
2. Andere Vorräte	<u>23.153,83</u>	5.681.080,89	19.291,81
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	77.102,66		82.491,56
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>928.095,07</u>	1.005.197,73	795.659,54
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.156.584,65	1.656.427,48
C RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.231,24	3.296,87
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		8.845.094,51	8.313.267,72
BILANZSUMME		<u>134.587.381,22</u>	<u>132.940.894,11</u>

PASSIVA 31.12.2022		€	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A EIGENKAPITAL					
I. Geschäftsguthaben					
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		538.030,00			560.150,00
2. der verbleibenden Mitglieder		14.900.127,04			15.126.981,36
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		<u>125.875,61</u>	15.564.032,65		159.800,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	28.422,96				(27.668,64)
II. Ergebnisrücklagen					
1. Gesetzliche Rücklage		5.616.000,00			5.495.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage		21.999.000,00			20.874.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen		<u>5.582.218,45</u>	33.197.218,45		5.575.551,27
III. Bilanzgewinn					
1. Gewinnvortrag		0,00			802.831,77
2. Jahresüberschuss		1.206.184,48			982.433,90
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen		<u>-449.835,41</u>	756.349,07		-193.097,66
EIGENKAPITAL INSGESAM			49.517.600,17		49.383.650,64
B RÜCKSTELLUNGEN					
1. Steuerrückstellungen		0,00			21.999,40
2. Sonstige Rückstellungen		<u>295.107,65</u>	295.107,65		293.323,63
C VERBINDLICHKEITEN					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		68.960.065,04			68.792.363,34
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		7.750.003,07			6.197.670,96
3. Erhaltene Anzahlungen		6.329.536,70			5.948.399,84
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		150.770,82			207.877,86
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.267.660,29			1.710.368,09
6. Sonstige Verbindlichkeiten		<u>203.762,48</u>	84.661.798,40		259.240,35
davon aus Steuern:	14,26				(618,16)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	104,66				(3.314,58)
D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN					
Andere Rechnungsabgrenzungsposten			112.875,00		126.000,00
BILANZSUMME			<u>134.587.381,22</u>		<u>132.940.894,11</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr €		€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.387.899,88			19.718.305,88
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>32.240,41</u>	20.420.140,29		34.100,71
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen; Vorjahr: Erhöhung		-98.173,40		31.389,21
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		229.919,01		113.660,23
4. Sonstige betriebliche Erträge		652.310,62		429.854,03
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		9.580.495,95		9.439.697,61
ROHERGEBNIS		11.623.700,57		10.887.612,45
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	2.501.918,49			2.324.669,13
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>709.922,54</u>	3.211.841,03		636.594,93
davon für Altersversorgung:	166.022,86 €			(154.858,18)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.279.569,46		4.202.586,73
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.132.789,16		972.941,92
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		34,00		34,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		905.890,19		894.093,37
11. Steuern vom Einkommen		17,92		0,00
12. Ergebnis nach Steuern		2.093.626,81		1.856.760,37
13. Sonstige Steuern		887.442,33		874.326,47
JAHRESÜBERSCHUSS		1.206.184,48		982.433,90
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		449.835,41		193.097,66
Gewinnvortrag		0,00		802.831,77
BILANZGEWINN		<u>756.349,07</u>		<u>1.592.168,01</u>

III. Anhang des Jahresabschlusses 2022

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, abzüglich erhaltener Zuschüsse und 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.

Das Bauvorhaben Neustraße 38 in Rheinhausen-Trompet konnte im Dezember 2022 schlüsselfertig übergeben werden. Der Position *Geleistete Anzahlungen* ist ein Zugang in Höhe von 2.422.314,56 € zugeführt und es sind insgesamt Anschaffungskosten in Höhe von 5.425.841,89 € in die Position *Grundstücke mit Wohnbauten* umgebucht worden.

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 Neubauten und 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.

Die *Technischen Anlagen und Maschinen* werden mit einem Abschreibungssatz von 10,0 Prozent linear abgeschrieben.

In der Position *Bauvorbereitungskosten* ist ein Zugang in Höhe von 48.741,18 €. Der Zugang betrifft das Bauvorhaben Eichenstraße in Rheinhausen-Oestrum. Im Jahr 2021 wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 176.628,28 € für das Bauvorhaben Trompeter Straße in Moers-Asberg vorgenommen. Der Abgang der Anschaffungs- und Herstellkosten sowie der Abschreibung erfolgt nachträglich im Jahr 2022.

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 2022 = 1,86 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 2022 schließt die Position *Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten* mit 2.231,24 € (Vorjahr: 3.296,87 €). Es handelt sich um eine Leasing-Sonderzahlung für den betrieblichen Fuhrpark (Elektromobilität).

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, valutierte im Jahr 2022 mit 21.999,40 €. Der Betrag wurde mit den geleisteten Körperschaftsteuervorauszahlungen verrechnet. Eine Rückstellung für Körperschaftsteuer ist im Jahr 2022 nicht zu bilden.

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 01.01.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres + / -	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2022
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Lizenzen						
	237.222,42	16.558,94	4.865,19	0,00	0,00	248.916,17
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten						
	186.515.379,76	1.410.960,94	724.000,00	+6.203.676,74	0,00	193.406.017,44
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten						
	4.150.663,69	83.346,72	0,00	+6.315.505,36	0,00	10.549.515,77
Grundstücke ohne Bauten						
	1.320.226,46	0,00	0,00	0,00	0,00	1.320.226,46
Technische Anlagen und Maschinen						
	0,00	8.377,60	5.996,40	0,00	0,00	2.381,20
Betriebs- und Geschäftsausstattung						
	843.946,21	485.285,94	220.076,08	0,00	0,00	1.109.156,07
Anlagen im Bau						
	5.647.150,46	1.660.186,08	0,00	-7.093.340,21	0,00	213.996,33
Bauvorbereitungskosten						
	217.088,76	48.741,18	176.628,28	0,00	0,00	89.201,66
Geleistete Anzahlungen						
	3.003.527,33	2.422.314,56	0,00	-5.425.841,89	0,00	0,00
				+12.519.182,10		
Sachanlagen gesamt	201.697.982,67	6.119.213,02	1.126.700,76	-12.519.182,10	0,00	206.690.494,93
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
				+12.519.182,10		
Anlagevermögen insgesamt	201.936.155,09	6.135.771,96	1.131.565,95	-12.519.182,10	0,00	206.940.361,10

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2022 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2022 €	Buchwert am 31.12.2022 €	Buchwert am 31.12.2021 (Vorjahr) €
		Zugängen/ Zuschreibungen €	Abgängen €	Umbuchungen + / - €			
200.578,02	26.179,58	0,00	4.539,83	0,00	222.217,77	26.698,40	36.644,40
74.104.191,48	4.013.821,49	0,00	0,00	0,00	78.118.012,97	115.288.004,47	112.411.188,28
1.962.878,69	145.432,65	0,00	0,00	0,00	2.108.311,34	8.441.204,43	2.187.785,00
259.626,55	0,00	0,00	0,00	0,00	259.626,55	1.060.599,91	1.060.599,91
0,00	474,92	0,00	130,72	0,00	344,20	2.037,00	0,00
604.625,68	93.660,82	0,00	208.724,94	0,00	489.561,56	619.594,51	239.320,53
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	213.996,33	5.647.150,46
176.628,28	0,00	0,00	176.628,28	0,00	0,00	89.201,66	40.460,48
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.003.527,33
77.107.950,68	4.253.389,88	0,00	385.483,94	0,00	80.975.856,62	125.714.638,31	124.590.031,99
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
77.308.528,70	4.279.569,46	0,00	390.023,77	0,00	81.198.074,39	125.742.286,71	124.627.626,39

2. In der Position *Unfertige Leistungen* sind 5.657.927,06 € (Vorjahr 5.756.100,46 €) 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	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	12.275,00	8.976,88
Gesamt	12.275,00	8.976,88

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	Einstellungen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Ergebnisrücklagen	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	5.495.000,00	121.000,00	0,00	5.616.000,00
Bauerneuerungsrücklage	20.874.000,00	325.000,00	800.000,00	21.999.000,00
Andere Gewinnrücklagen	5.575.551,27	3.835,41	2.831,77	5.582.218,45
Gesamt	31.944.551,27	449.835,41	802.831,77	33.197.218,45



7. In den *Sonstigen Rückstellungen* sind folgende Rückstellungen enthalten:

Rückstellungen	€
Kanalsanierungen	144.491,90
Jubiläen	56.815,75
Prüfungs-, Steuerberatungs- und sonstige Beratungskosten 2022	65.000,00

8. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Unter den *Verbindlichkeiten aus Vermietung* werden 5.302,59 € Kautionen 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	68.960.065,04 (68.792.363,34)	4.898.160,92 (3.856.497,20)	64.061.904,12 (64.935.866,14)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.750.003,07 (6.197.670,96)	632.981,16 (450.034,56)	7.117.021,91 (5.747.636,40)
Erhaltene Anzahlungen	6.329.536,70 (5.948.399,84)	6.329.536,70 (5.948.399,84)	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	150.770,82 (207.877,86)	150.770,82 (207.877,86)	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.267.660,29 (1.710.368,09)	1.267.660,29 (1.710.368,09)	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	203.762,48 (259.240,35)	203.762,48 (259.240,35)	0,00
Gesamt	84.661.798,40 (83.115.920,44)	13.482.872,37 (12.432.417,90)	71.178.926,03 (70.683.502,54)

() = Vorjahreszahlen in Klammern

1 bis 5 Jahre	Davon Restlaufzeit		Gesichert	Art der Sicherung
	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
€	€	€	€	
15.134.380,11	48.927.524,01	68.960.065,04	GPR*	
1.591.640,95	5.525.380,96	7.750.003,07	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	–	
16.726.021,06	54.452.904,97	76.710.068,11	–	

*GPR = Grundpfandrechte



10. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Die Position *Passiver Rechnungsabgrenzungsposten* beinhaltet die Gestattung einer Antennenanlage und Zuwendungen des Landes NRW für Elektromobilität. Die Gestattung der Antennenanlage in Höhe von 180.000,00 €, die über 10 Jahre (2019-2028) verteilt wird, wurde mit 18.000,00 € zu Gunsten der Position *Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen* gebucht. Der Zugang von 4.875,00 € betrifft zwei Zuwendungen des Landes NRW für Elektromobilität, die auf zwei Jahre (2022 und 2023) verteilt werden. Der *Passive Rechnungsabgrenzungsposten* schließt mit einem Betrag in Höhe von 112.875,00 € zum 31. Dezember 2022.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position *Zinsen und ähnliche Aufwendungen* enthalten mit 14.131,00 € (Vorjahr: 9.640,82 €) 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 81 T€. Dieses betrifft begonnene Investitionsvorhaben für 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	21	2
Technische Mitarbeiter	6	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	9	1
Gesamt	36	4

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

5. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2022	5.575	17.829
Zugang 2022	315	554
Abgang 2022	199	820
Ende 2022	5.691	17.563

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 226.854,32 € vermindert.

Nach der Satzung betragen:

Der Geschäftsanteil	850,00 €
Das Eintrittsgeld	20,00 €
Die Kündigungsfrist	1 Jahr
Die Anzahl der Pflichtanteile (mitgliedschaftsbegründend)	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	(bis 31. März 2023)	nebenamtlich

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

		gewählt bis
Klaus Fischer	Rentner (Vorsitzender)	2025
Karin Krause	Rentnerin (Stellvertretende Vorsitzende)	2023
Fee Ambaum	Kaufmännische Ausbilderin (ab 18. August 2022)	2025
Helga Buchwald	Verwaltungsfachangestellte	2024
Gisela Keller	Rentnerin (bis 18. August 2022)	2022
Winfried Lülfs	Rentner (Stellvertretender Schriftführer)	2023
Marcus Mellenthin	Rechtsanwalt (bis 18. August 2022)	2022
Prof. Dipl. Ing. Björn Nolte	Professur für Architektur und Stadtentwicklung	2024
Karoline Podchull-Giesebrecht	Geschäftsführerin (Schriftführerin)	2023
Theodor Rösler	Selbständiger Kaufmann	2024
Prof. Dr. Michael Worzalla	Geschäftsführendes Vorstandsmitglied des Arbeitgeberverbandes der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. in Düsseldorf (ab 18. August 2022)	2025

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

10. Nachtragsbericht

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

11. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.206.184,48 € ab. Vorstand und Aufsichtsrat haben in Übereinstimmung mit der Satzung am 16. Mai 2023 beschlossen, vom Jahresüberschuss 2022 einen Betrag in Höhe von 121.000,00 € in die *Gesetzliche Rücklage*, einen Betrag in Höhe von 325.000,00 € in die *Bauerneuerungsrücklage* und einen Betrag in Höhe von 3.835,41 € in die *Anderen Ergebnisrücklagen* einzustellen.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den sich danach ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 756.349,07 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung von 5 Prozent Dividende	756.349,07 €
Bilanzgewinn	756.349,07 €

Die Auszahlung der Dividende erfolgt nach der Vertreterversammlung am 30. Juni 2023.

Duisburg, 16. Mai 2023

Der Vorstand



Thöne

Gehrke

IV. Sonstiges

1. Bericht des Aufsichtsrates

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 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 2022, der aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung samt Anhang und Vorschlag zur Gewinnverwendung besteht, hat der Aufsichtsrat geprüft und in seiner Sitzung am 16. Mai 2023 ausführlich erörtert. Die Unternehmenslage wird im vorliegenden Rechnungswerk zutreffend dargelegt. Es besteht kein Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Die Ertragslage ist aufgrund der Planungsrechnungen für die nächsten Jahre 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 2022 festzustellen, die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

In der Zeit vom 20. Juni bis 27. Juli 2022 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 2021 samt Lagebericht einbezogen.

Der schriftliche Prüfungsbericht vom 27. Juli 2022 wurde den Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstandes von Herrn Helmut Harmes, vereidigter Buchprüfer/ Steuerberater des Verbandes in einer gemeinsamen Sitzung am 21. September 2022 vorgestellt und erläutert. In der Sitzung am 21. September 2022 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 Karin Krause, Frau Karoline Podchull-Giesebrecht und Herr Winfried Lülfs 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, 16. Mai 2023

Der Aufsichtsrat



Klaus Fischer
(Vorsitzender)

Fee Ambaum
Helga Buchwald
Karin Krause
Winfried Lülfs
Prof. Björn Nolte
Karoline Podchull-Giesebrecht
Theodor Rösler
Prof. Dr. Michael Worzalla



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 16. Mai 2023

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 Sauereßig

Wahlbezirk 3

Udo Apler
Wolfgang Blömer
Wilfried Homburg
Ramona Huberts
Hermann Kaß
Yvonne Richter
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

Heidemarie Bechtold
Rolf Bechtold
Michaela Hakenewert
Ulrike Hell
Björn Kallenberg
Gabriele Raschke
Meike Schankweiler
Stefanie Skale

Wahlbezirk 7

Thomas Apler
Marcel Backes
Rolf Kaufhold
Birgit Riehmann
Peter Riehmann
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 Ponczek
Anita Rudnik

3. Nachruf

Die *Bauverein Rheinhausen eG* gedenkt der verstorbenen Mitglieder im vergangenen Geschäftsjahr. Den Angehörigen gilt die aufrichtige Anteilnahme. Unser tiefes Mitgefühl gilt den Hinterbliebenen.



