

GESCHÄFTSBERICHT 2025



DIE BAUVEREIN RHEINHAUSEN EG

AUF EINEN BLICK

Kennzahlen	2025	Vorjahr
Bilanzsumme	154.934.150,43 €	149.903.263,08 €
Anlagevermögen	140.803.458,03 €	135.908.528,80 €
Eigenkapital (langfristig)	52.454.010,39 €	51.665.442,81 €
Eigenkapitalquote (langfristig)	33,9 %	34,5 %
Jahresüberschuss	355.913,48 €	174.591,64 €
Umsatzerlöse		
• aus Bewirtschaftungstätigkeit	24.502.598,33 €	22.732.786,66 €
• aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.554,40 €	35.860,23 €
Wohnungsbestand	3.306	3.297
Gewerbliche Einheiten	82	82
Garagen und Stellplätze	1.344	1.030
Mitglieder	5.829	5.869
Geschäftsguthaben	20.142.417,27 €	18.770.433,91 €

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.: DE121321308

Texte

Bauverein Rheinhausen eG

Satz und Layout

Goldenhaus Kommunikation und Design

Druck

SET POINT Medien GmbH

Bildnachweis

U1: Rohan Katwe, stock.adobe.com
S. 2: STBSTD, stock.adobe.com
S. 19: FrameOn/peopleimages.com,
stock.adobe.com
S. 23: stock.adobe.com
S. 35: itchaznong, stock.adobe.com

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

INHALT

I. LAGEBERICHT

1.	Gegenstand des Unternehmens	4
2.	Geschäftsverlauf	4
3.	Darstellung der Lage	10
3.1.	Ertragslage	10
3.2.	Vermögenslage	12
3.3.	Finanzlage	13
3.4.	Finanzielle Leistungsindikatoren	13
4.	Risiko- und Chancenbericht	13
4.1.	Risiken der künftigen Entwicklung	13
4.2.	Chancen der künftigen Entwicklung	16
5.	Prognosebericht	17

II. JAHRESABSCHLUSS

1.	Bilanz	20
2.	Gewinn- und Verlustrechnung	22
3.	Anhang	24

III. SONSTIGES

1.	Bericht des Aufsichtsrates	36
2.	Gewählte Vertreter der Vertreterversammlung	37

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Geschäftsbericht 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.



A person wearing a blue and white striped shirt is shown from the chest down, holding and reviewing a large document. The document features a line graph with an upward trend. A semi-transparent green rectangular overlay covers the central portion of the image, and a solid green rectangle is positioned in the bottom right corner. The text 'I. LAGEBERICHT' is centered within the green overlay in a white, sans-serif font.

I. LAGEBERICHT

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 Wohnungsvergung.

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 Genossenschaft (nachfolgend: Satzung) hierzu die Voraussetzungen.

2. Geschäftsverlauf

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben anspruchsvoll und verbessern sich gegenüber der Hochinflation- und Zinsschockphase graduell. So lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 Prozent höher als im Vorjahr.¹ Im Euroraum und in Deutschland wirken sinkende Inflation, steigende Reallöhne und öffentliche Investitionen zunehmend stabilisierend. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft

damit wieder leicht gewachsen. Dieses Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.²

Die Weltkonjunktur wird stark von einer protektionistischen und sprunghaften Handelspolitik der Vereinigten Staaten von Amerika (USA) geprägt. Höhere US-Zölle, die Euro-Aufwertung und eine stärkere Konkurrenz aus China setzen der Exportwirtschaft stark zu. Das zuvor erwähnte BIP-Wachstum Deutschlands wird den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.³

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA sowie offen ausgetragene geopolitische Konflikte, die u. a. in den Nahost-Krieg gipfelten, verstärken zudem die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung, was die deutschen exportorientierten Unternehmen weiter belasten wird.⁴ Außerdem kommen globale Aufschwünge zunehmend in geringerem Ausmaß als Profit bei diesen Unternehmen an. Ein Beispiel hierfür ist die Industrieproduktion: Während in Deutschland die Produktion im Verarbeitenden Gewerbe rückläufig ist, wuchs diese in den Schwellenländern stark an. Die Schwäche des Verarbeitenden Gewerbes zeigt sich auch an rückläufigen Beschäftigungszahlen, die sich seit dem Jahr 2024 beschleunigen und mit unterdurchschnittlich ausgelasteten Kapazitäten zeitversetzt korrelieren.⁵

Wirtschaftsforschungsinstitute⁶ erwarten für das Jahr 2026 für Deutschland ein stärkeres Wachstum. Die Prognosen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 bis 1,5 Prozent, was einem Jahresdurchschnittswachstum von ca. 1,0 Prozent entspricht.

¹ Vgl. GdW Informationen 173 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, Januar 2026, S. 1.

² Vgl. ebd.

³ Vgl. ebd.

⁴ Vgl. „Perspektiven für morgen schaffen – Chancen nicht verspielen“, Kurzfassung, Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Jahresgutachten 2025/26, S. 1.

⁵ Vgl. ebd. S. 23-24, S. 51.

⁶ In die Analyse dieses Berichtes zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; Gemeinschaftsdiagnose – ifo mit KOF Konjunkturforschungsstelle ETH Zürich, IWH mit Kiel Economics, IfW, RWI mit Institut für Höhere Studien Wien; IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung; ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IW – Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen; SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Für das Jahr 2027 rechnen die Institute mit einem Wirtschaftswachstum zwischen 1,5 bis 2,0 Prozent. Dann sollen sich die zusätzlichen Investitionen in Infrastruktur, Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende und Verteidigung vollständig auswirken.⁷ Effekte des Nahost-Krieges sind hierin noch nicht enthalten, dürften jedoch wachstumsdämpfend wirken.

Die durch das beschlossene Verschuldungspaket ausgelösten Staatsausgaben kurbeln auch private Investitionen und den Konsum an. Diese Impulse dürfen jedoch nicht über den strukturellen Anpassungsbedarf hinwegtäuschen.⁸

Die Eskalation in Nahost kommt zu den andauernden Unsicherheiten hinzu und könnte zu einer erneuten Befeuerung der Inflation führen. Hierdurch würden die Zentralbanken unter Druck geraten und unter Umständen gezwungen sein, die Zinsen wieder zu erhöhen. Die Folge wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.⁹

Es wird darauf ankommen, dass in Deutschland die Transformation der Wirtschaft in zentralen Bereichen vorankommt. Folgen keine privaten Investitions- und Produktivitätsfortschritte, so wird eine durch die Staatsinvestitionen ausgelöste konjunkturelle Dynamik sehr wahrscheinlich verpuffen.¹⁰

Die Bruttowertschöpfung misst den Wert aller Güter und Dienstleistungen, die in einer Volkswirtschaft hergestellt werden, abzüglich der Vorleistungen. Sie stellt damit den im Produktionsprozess geschaffenen Mehrwert dar. Die Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2025 leicht zurück. Preisbereinigt lag sie

0,1 Prozent niedriger als im Vorjahr. Das Bruttoinlandsprodukt umfasst zusätzlich Steuern und Subventionen und ist im Jahr 2025 um 0,2 Prozent gestiegen. So erklärt sich die unterschiedliche Entwicklungsrichtung beider volkswirtschaftlichen Messgrößen im vergangenen Jahr.¹¹

In den unterschiedlichen Branchen entwickelte sich die Bruttowertschöpfung sehr differenziert. Im Produzierenden Gewerbe wurde im dritten Jahr in Folge weniger erwirtschaftet. Auch für das Baugewerbe war das Jahr 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 Prozent. Hiermit einher stieg die Anzahl der Insolvenzen. Baupreisbedingt fiel der Wohnungsbau deutlich geringer aus, was sich auch für das Ausbaugewerbe zeigte. Besser war die Lage im Tiefbau: Instandsetzungen und der Neubau beispielsweise von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen sorgten dafür, dass das Vorjahresniveau leicht übertroffen werden konnte.¹²

Kennzeichnend für die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist, dass sie geringen Schwankungen unterliegt und Wertschöpfungszuwächse eher moderat ausfallen. So verzeichnete die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im Jahr 2025 eine Steigerung der Bruttowertschöpfung um 0,5 Prozentpunkte. Nominal steht die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im Jahr 2025 für eine Bruttowertschöpfung in Höhe von 392 Mrd. €. Vor allem in Zeiten flauer gesamtwirtschaftlicher Entwicklungen ist diese Beständigkeit stabilisierend für die Gesamtwirtschaft.¹³

Rund 46 Mio. Menschen waren im Jahresdurchschnitt 2025 in Deutschland erwerbstätig und

⁷ Vgl. GdW Informationen 173 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, Januar 2026, S. 2-3.

⁸ Vgl. ebd.

⁹ Vgl. GdW Informationen 173 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, Januar 2026, S. 3.

¹⁰ Vgl. ebd.

¹¹ Vgl. GdW Informationen 173 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, Januar 2026, S. 2-3.

¹² Vgl. GdW Informationen 173 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, Januar 2026, S. 3.

¹³ Vgl. GdW Informationen 173 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, Januar 2026, S. 4.

damit ungefähr genauso viele wie im Vorjahr. Die Erwerbstätigenzahl ist seit 20 Jahren durchgängig gestiegen, mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020. Seit dem Jahr 2024 ging hierbei die Dynamik deutlich zurück und kam im Jahr 2025 schließlich zum Erliegen. Die Arbeitslosenquote stieg im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 Prozent. Insgesamt waren im Jahr 2025 rund 2,9 Mio. Menschen arbeitslos registriert.¹⁴

Auch in den kommenden Jahren macht sich der demografische Wandel weiter bemerkbar und verringert das Erwerbspersonenpotenzial immer deutlicher. Allein für das Jahr 2026 erwartet das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) einen demografisch bedingten Rückgang des Arbeitskräftepotenzials um 470.000 Personen.¹⁵ Der langjährige Beschäftigungsanstieg wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes ergibt sich ein positiver Wanderungssaldo von rund 270.000 Personen, die insgesamt mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen sind. Die Nettozuwanderung liegt damit unter dem Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2024. Der Fachkräftemangel in Deutschland, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft, wird hierdurch nicht aufgefangen. Arbeitskräfteknappheit dürfte vor dem Hintergrund des demografischen Wandels auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.¹⁶ Insgesamt kann für Deutschland im Jahr 2025 eine deutlich geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor konstatiert werden.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – verfehlte im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. So lag die Jahresrate mit einem Wert von 2,2 Prozent um 0,3 Prozentpunkte niedriger als im Jahr 2024.¹⁷

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Nach der Coronakrise, die zu einer sprunghaften Nachfrage nach Baustoffen führte, kamen durch die Folgen des Krieges in der Ukraine Lieferengpässe und enorme Preissteigerungen für Energie hinzu.¹⁸ Der Baukostenindex verdeutlicht die sprunghaften Preissteigerungen vom Jahr 2020 bis zum Jahr 2022, die auf gewichtige Materialkostensteigerungen zurückzuführen sind.¹⁹ Seit dem Jahr 2022 bis zum Jahr 2024 überholten Arbeitskostensteigerungen die Materialkostenentwicklung und führten insgesamt zu über der allgemeinen Inflation gestiegenen Baukosten.²⁰

In Deutschland sind die Preise für den Neubau von Wohngebäuden im Vergleich zum vierten Quartal des Vorjahres um 3,2 Prozent gestiegen. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung von 2,1 Prozent.²¹

Das Ausbaugewerbe macht mit rund 56 Prozent den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau aus. Deshalb ist die Preissteigerung im vierten Quartal des Jahres 2025 für Ausbauarbeiten mit 3,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr, fast doppelt so hoch wie die allgemeine

¹⁴ Vgl. GdW Informationen 173 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, Januar 2026, S. 5-6.

¹⁵ Vgl. Fiskalpolitik stützt Konjunktur und Arbeitsmarkt, IAB-Kurzbericht 19/2025, Nürnberg.

¹⁶ Vgl. GdW Informationen 173 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, Januar 2026, S. 6-7.

¹⁷ Vgl. „Perspektiven für morgen schaffen – Chancen nicht verspielen“, Sachverständigenrat Jahresgutachten 2025/2026, S. 84.

¹⁸ Vgl. GdW Informationen 173 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, Januar 2026, S. 9.

¹⁹ Vgl. Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4, 11/2022.

²⁰ Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis), 2026, Baukostenindizes für Wohngebäude: Deutschland, Jahre, Art der Baukosten, www-genesis.destatis.de/datenbank/online/statistic/61261/table/61261-0013, Stand: 17.02.2026, 03:20:37 Uhr.

²¹ Vgl. GdW Informationen 173 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, Januar 2026, S. 9.

Preissteigerung. Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) haben neben Metallbauarbeiten den größten Anteil an den Ausbauarbeiten. Mit 4,4 Prozent verzeichnen Heiz- und zentrale Wassererwärmungsanlagen den größten Preissprung. Bei Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 2,2 Prozent. Für Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischeanlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 5,4 Prozent zu.²²

Neben dem Neubau sind auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) mit 4,1 Prozent am stärksten gestiegen. Während sich die Instandhaltungskosten seit dem Jahr 2019 mehr als verdoppelt haben, sind die Nettokaltmieten im Bestand um weniger als 11,0 Prozent gewachsen. Angesichts dieser Diskrepanz sind weitere Steigerungen der Bestandsmieten wahrscheinlich.

Bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen die Preise von November 2024 bis November 2025 um 2,5 Prozent an. Am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Beton- und Mauerarbeiten den größten Anteil an den Rohbauarbeiten. Unterhalb der allgemeinen Preissteigerung wuchsen die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,5 Prozent und für Mauerarbeiten um 1,3 Prozent. Deutlich oberhalb der allgemeinen Preissteigerungen lagen Dachdeckungsarbeiten, die im November 2025 um 4,5 Prozent teurer als im November 2024 waren. Am höchsten

stiegen die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten mit 5,4 Prozent. Erdarbeiten wurden im gleichen Zeitraum um 3,1 Prozent teurer.²³

Wesentliche Preisrückgänge traten nicht ein. Umfragen des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. (VdW) in Zusammenarbeit mit der NRW.Bank offenbaren eine leichte Aufhellung des Geschäftsklimas für Wohnungsbau und das Bauhauptgewerbe im letzten Quartal des Jahres 2025. Es zeigt sich jedoch, dass die Stimmungslage nach wie vor schlecht und Hemmnisse gegenüber Anreizen für den Wohnungsbau deutlich überwiegen. Als die drei häufigsten und damit wesentlichen Hemmnisse werden Baukosten, energetische Anforderungen an Bestand und Neubau sowie die Kapitalmarktbedingungen genannt.²⁴

Baupreise und stark steigende Zinsen erschweren die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich, was sich an deutlich geringeren Auftrags- und Genehmigungszahlen gezeigt hat. War der Wohnungsbau zwischen den Jahren 2010 bis 2020 bei den Bausparten noch Wachstumsspitzenreiter, so sind die Wohnungsbauinvestitionen seit dem Jahr 2021 rückläufig. Für das Jahr 2025 betrug der preisbereinigte Rückgang -2,4 Prozent, was über dem Rückgang der gesamten Bauinvestitionen (-0,9 Prozent) lag.²⁵

Insgesamt machen Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente hinweg im Jahr 2025 einen Anteil von 10,0 Prozent des Bruttoinlandsproduktes aus. In Neubau und Modernisierung von Wohnungsbeständen flossen im Jahr 2025 rund 272 Mrd. €.²⁶

²² Vgl. GdW Informationen 173 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, Januar 2026, S. 9-10.

²³ Vgl. GdW Informationen 173 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, Januar 2026, S. 10.

²⁴ Vgl. Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2025, Düsseldorf, Februar 2026, S. 11-12.

²⁵ Vgl. GdW Informationen 173 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, Januar 2026, S. 10-11.

²⁶ Vgl. GdW Informationen 173 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, Januar 2026, S. 11.

Wenngleich Baupreise und Finanzierungskosten eine Bremswirkung auf den Wohnungsbau entfalten, bleibt der Bedarf nach Wohnraum, aufgrund einer zuwanderungsbedingt wachsenden Bevölkerung, hoch. Dieses spiegelt sich auch in der vom VdW und der NRW.Bank durchgeführten Umfrage unter Mitgliedsunternehmen des VdW wider: Als stärkster Anreiz für Investitionen in den Wohnungsbau wird die Nachfragesituation gesehen.²⁷ Nach drei rückläufigen Jahren stieg die Zahl der Baugenehmigungen. Bei den Wohngebäudegenehmigungen wird das Niveau des Jahres 2021 zu 56,0 Prozent erreicht.²⁸ Dass die Rückgänge der vergangenen Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben, zeigt sich an den realen Wohnungsbauinvestitionen: Diese liegen um ca. 20,0 Prozent unter dem Spitzenwert des Jahres 2020. Im Wohnungsneubau dürfte das Volumen im Jahr 2026 um ca. 25,0 Prozent unter dem Niveau des Jahres 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu verringern, ist eher weitergewachsen. Prognosen des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft e. V. (GdW) zeigen, dass erst im Jahr 2027 eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werde.²⁹

Letzten Umfragen zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen im Jahr 2025 von ca. 29.000 Wohnungen auf 18.000 Wohnungen bei den sozial orientierten Wohnungsunternehmen sinken. Das entspricht einem Rückgang um 40,0 Prozent. Kostensteigerungen und das schwierige Finanzierungsumfeld führen auch bei Modernisierungen zu

deutlichen Rückgängen. Vorhaben werden gestrichen, zurückgestellt oder finden in vermindertem Umfang statt.³⁰

Die Wohnungswirtschaft hat eine Wohnstrategie zur vergangenen Bundestagswahl vorgelegt.³¹ Inwieweit die amtierende Bundesregierung Maßnahmen für bezahlbaren und klimafesten Wohnungsbau ergreift, wird zu beobachten sein. Eines ist entscheidend: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden, damit auch das Wohnen bezahlbar bleibt.³²

Bestandsbewirtschaftung der Genossenschaft

Im Eigentum der Genossenschaft befanden sich bebaute Grundstücke mit 379.287 Quadratmetern. Daneben besitzt die Genossenschaft unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 79.189 Quadratmetern in Duisburg-Rheinhausen und Moers.

Den überwiegenden Wohnungsbestand hielt die Genossenschaft in den fünf Ortsteilen des Bezirks Duisburg-Rheinhausen und weitere Bestände in Moers-Asberg und Moers-Schwafheim, zusammen 3.306 Wohneinheiten. Hinzu kommen 82 gewerbliche Einheiten sowie 1.344 Garagen und Stellplätze.

Zum 31. Dezember 2025 verzeichnete der Bezirk Duisburg-Rheinhausen 78.887 (Vorjahr: 79.012) Einwohner.³³ In den Stadtteilen Moers-Asberg und Moers-Schwafheim lebten 19.017 (Vorjahr: 19.028) Menschen.³⁴

²⁷ Vgl. Präsentationsfolien Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen vom 16. März 2026.

²⁸ Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis), 2026, Baugenehmigungen im Hochbau: Deutschland, Jahre, Bautätigkeit, Gebäudeart, www-genesis.destatis.de/datenbank/online/statistic/31111/table/31111-000, Stand: 24.02.2026, 14:06:52 Uhr.

²⁹ Vgl. GdW Informationen 173 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, Januar 2026, S. 11-13.

³⁰ Vgl. GdW Informationen 173 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, Januar 2026, S. 13.

³¹ Ausführliche Positionen der Wohnungswirtschaft für eine zukünftige Wohnstrategie der Bundesregierung finden sich etwa im Positionspapier zur Bundestagswahl, <https://www.gdw.de/media/2024/11/gdw-positionspapier-2s.pdf>

³² Vgl. GdW Informationen 173 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, Januar 2026, S. 13.

³³ Vgl. Stadt Duisburg, Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik, Duisburg-in-Zahlen-IV25.xlsx, Stand: 31. Dezember 2025.

³⁴ Vgl. Stadt Moers, <https://www.moers.de/rathaus-politik/daten-und-fakten/gebietsgliederung/stadtteile-und-wohnplaetze>, 10. Februar 2026, 13:47 Uhr.

Die Entwicklung des Gebäudebestandes im Jahr 2025 gliedert sich wie folgt:

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen/ Stellplätze	Häuser
Bestand am 31.12.2024	3.297	82	1.030	551
Zugang 2025	9	0	315	1
Abgang 2025	0	0	1	0
Bestand am 31.12.2025	3.306	82	1.344	552

Am 31. Dezember 2025 lag die Wohnfläche des Wohnungsbestandes insgesamt bei rund 213.170 Quadratmetern, die Nutzfläche der gewerblichen Einheiten betrug rund 12.303 Quadratmeter.

Der stichtagsbezogene Leerstand zum 31. Dezember 2025 ist gegenüber dem Vorjahr von 93 Wohnungen auf 97 Wohnungen gestiegen, wobei der vermietungsbedingte Anteil hieran bei neun Wohnungen lag. Weitere 38 Wohnungen konnten auf Grund von umfassenden technischen Arbeiten zur Herstellung der Vermietbarkeit nicht vermietet werden. Die übrigen 50 Wohnungen sind auf Grund zusammenhängender Maßnahmen zum Stichtag nicht vermietet. Der Leerstand bei gewerblichen Einheiten hat sich von sechs auf fünf Einheiten reduziert.

Die monatlich zu entrichtende durchschnittliche Wohnraumnettokaltmiete pro Quadratmeter erhöhte sich im Jahr 2025 von 5,94 € auf 6,05 €. Mietanpassungen erfolgten im Bestand nach durchgeführten Modernisierungen. Darüber hinaus beruhten Änderungen auf Anpassungen im Rahmen von Neuvermietungen.

Mangels Nachfrage zu gewerblichen Objekten wurden Umbauten zu Wohnraum weiterhin überprüft. Die Erträge aus gewerblicher Vermietung nahmen leicht zu, was u. a. durch die Realisation vereinbarter Mietanpassungen gelang.

Der gesamte Mietausfall lag mit 0,98 Prozent auf einem deutlich niedrigeren Niveau als im Vorjahr (1,61 Prozent).

Forderungen aus Vermietung bestanden zum 31. Dezember 2025 in Höhe von 435.309,70 € (Vorjahr: 260.391,92 €). Einzelwertberichtigungen hierauf betrugen 246.330,24 € (Vorjahr: 193.876,07 €).

Das Durchschnittsalter der Wohnungsmieter verblieb wie im Vorjahr bei 58 Jahren und 1 Monat.

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.

Das Geschäftsjahr 2025 ist positiver verlaufen als vormals geplant.

Mitglieder

Zum 31. Dezember 2025 waren 5.829 Mitglieder mit 23.758 Geschäftsanteilen in die Liste der Mitglieder eingetragen. Das waren 40 Mitglieder weniger und 1.629 Geschäftsanteile mehr als am 31. Dezember 2024. Das Geschäftsguthaben der Mitglieder erhöhte sich im Geschäftsjahr um 1.372 T€ von 18.770 T€ auf 20.142 T€.

3. Darstellung der Lage

3.1. Ertragslage

Die Ertragslage ist im Wesentlichen von dem Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit geprägt.

Nach Geschäftsbereichen betrachtet, teilt sich das Jahresergebnis wie folgt auf:

Geschäftsbereiche	2025 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in T€
Bewirtschaftungstätigkeit	622	126	496
Neubau- und Modernisierungstätigkeit	-199	-137	-62
Energiemanagement / Klimapfad	-122	0	-122
Sonstiger Geschäftsbereich	46	45	1
Betriebsergebnis	347	34	313
Finanzergebnis	16	-4	20
Neutrales Ergebnis	-7	120	-127
Gesamtergebnis vor Steuern	356	150	206
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	25	-25
Jahresüberschuss	356	175	181
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-36	-18	-18
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen	619	564	55
Bilanzgewinn	939	721	218

Das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr um 496 T€ erhöht. Den um 546 T€ erhöhten Erträgen stehen um 50 T€ gestiegene Aufwendungen gegenüber.

Ergebnisverbessernd wirken sich im Wesentlichen die um 461 T€ gestiegenen Sollmieten vor Erlöschmälerungen aus.

Das Ergebnis der Neubau- und Modernisierungstätigkeit hat sich im Vergleich zum Vorjahr von -137 T€ auf -199 T€ verändert.

Das Ergebnis des in diesem Geschäftsjahr erstmalig angelegten Bereiches Energiemanagement / Klimapfad wird durch die im Betriebsabrechnungsbogen (BAB) zugeordneten Personal- und Sachaufwendungen in Höhe von -122 T€ bestimmt. Es handelt sich um Aufwendungen, welche im Zusammenhang mit der gesetzlich geforderten Klimaneutralität des Wohnungsbestandes entstehen.

Der sonstige Geschäftsbereich schließt mit einem Ergebnis in Höhe von 46 T€ (Vorjahr: 45 T€) und ist geprägt durch Erträge aus der Gestattung von Antennenanlagen.

Das Betriebsergebnis erhöht sich um 313 T€ auf 347 T€.

Das positive Finanzergebnis in Höhe von 16 T€ (Vorjahr: -4 T€) beinhaltet im Wesentlichen Zinserträge aus kurzfristigen Festgeldanlagen.

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

	2025 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in T€
Erträge			
Sonstige betriebliche Erträge	130	187	-57
Erträge aus Zuschreibungen	74	0	74
Aufwendungen			
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-98	-55	-43
Außerplanmäßige Abschreibungen	-72	-2	-70
Sonstige Steuern	-41	-10	-31
Neutrales Ergebnis	-7	120	-127

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:

	2025 T€	Vorjahr T€	Veränderungen zum Vorjahr in T€
Vermögensstruktur			
Anlagevermögen			
Langfristig			
Immaterielle Vermögensgegenstände	11	7	4
Sachanlagen	140.791	135.901	4.890
Finanzanlagen	1	1	0
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten			
Langfristig			
	15	16	-1
Kurzfristig			
Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	378	686	-308
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	7.337	7.427	-90
Flüssige Mittel	6.401	5.865	536
Bilanzsumme – Gesamtvermögen	154.934	149.903	5.031
Kapitalstruktur			
Eigenkapital			
Langfristig			
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	20.142	18.770	1.372
Rücklagen	32.312	32.895	-583
Kurzfristig			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und Dividende	1.384	1.243	141
Fremdkapital			
Langfristig			
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung	91.242	86.340	4.902
Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	102	119	-17
Kurzfristig			
Übrige Rückstellungen	142	101	41
Erhaltene Anzahlungen	7.710	7.111	599
Übrige Verbindlichkeiten	1.900	3.324	-1.424
Bilanzsumme – Gesamtkapital	154.934	149.903	5.031

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5.031 T€ auf 154.934 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. 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:

Leistungs-indikatoren	2025	2024	2023
Bilanzsumme	154.934 T€	149.903 T€	137.519 T€
Eigenkapital (langfristig)	52.454 T€	51.665 T€	47.852 T€
Eigenkapitalquote (langfristig)	33,9 %	34,5 %	34,8 %
Umsatzerlöse	24.541 T€	22.769 T€	21.529 T€
Instandhaltungskosten (vor Verrechnung)	5.134 T€	5.853 T€	5.001 T€
Investitionen in Sachanlagen	10.800 T€	12.272 T€	8.602 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 der Budgets für Neubau, Modernisierung und Instandhaltung regelmäßig überwacht. Zur Unterstützung zukünftiger Investitions- und Risikoabwägungsentscheidungen ist ein wertorientiertes Portfoliomanagementsystem etabliert.

Periodische Berichterstattung lässt Fehlentwicklungen rechtzeitig erkennen und Korrekturen können eingeleitet werden. Für die Erstellung von Wirtschafts- und Budgetplänen, Rentabilitätsberechnungen sowie für die Prüfung von Investitionen werden spezielle Programme eingesetzt.

Risikoanalyse

Für Duisburg und Moers wird auf längere Sicht ein natürlicher Bevölkerungsrückgang prognostiziert. Im Jahr 2025 nahmen die absoluten Bevölkerungszahlen für Duisburg und Moers gegenüber dem Jahr 2024 insgesamt ab.³⁵ Die Fluktuation und die Veränderungen der Bevölkerungsstruktur wirken sich nicht gravierend auf die von der Genossenschaft bewirtschafteten Quartiere aus.

Seit Jahrzehnten investiert die Genossenschaft in die energetische Ertüchtigung des Wohnungsbestandes. Eine bessere Energieeffizienz, kombiniert mit kontinuierlichem Ersatz fossiler Energieträger durch erneuerbare Energien, kann prognostizierten Klimaänderungen entgegenwirken.³⁶ Individuelle CO₂-Sanierungsfahrpläne kombinieren hierbei Energieträgerwechselmaßnahmen mit Verbesserungen an der Gebäudehülle.

³⁵ Vgl. Stadt Duisburg, Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik, Duisburger Ortsteile in Zahlen, Stand: 31. Dezember 2025 und Stadt Moers, <https://www.moers.de/rathaus-politik/daten-und-fakten/gebietsgliederung/stadtteile-und-wohnplaetze>, 10. Februar 2026, 13:47 Uhr.

³⁶ Vgl. GERICs (Climate Service Center Germany): Klimaausblick für Duisburg und angrenzende Landkreise, <https://www.gerics.de/klimaausblick-landkreise>.

Durch Einzelmodernisierungen im Zusammenhang mit Mieterwechseln gelingt es, den Wohnungsbestand an die Bedarfe der Nachfragenden anzupassen. Diese berücksichtigt die Genossenschaft auch im Rahmen von Großmodernisierungen und bei Neubauvorhaben. Hierbei spielt der Abbau bzw. das Vermeiden von baulichen Barrieren in den Häusern, z. B. durch Ausrüstung mit einem Aufzug, eine wesentliche Rolle. Gleichzeitig verfolgt die Genossenschaft durch die Kontaktknüpfung und -pflege zu ortsansässigen Vereinen und Dienstleistern das Ziel, Netzwerke für ihre Mieter bereitzustellen, um niederschwellige Angebote zur Selbsthilfe verfügbar zu machen und präventiv Einsamkeit sowie Ausgrenzung zu begegnen. Hieraus ergibt sich eine nachhaltig gesicherte Wettbewerbsposition und aufgrund der ebenso wirtschaftlichen wie fairen Mietpreisgestaltung, sind in den nächsten Jahren keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten. Bei Kündigung von gewerblichen Mietverhältnissen prüft die Genossenschaft objekt- und standortspezifisch Maßnahmen für eine Wiedervermietung.

Potenzielle Mieter durchlaufen vor der Anmietung von Wohnungen und Gewerbeeinheiten eine standardisierte Bonitätsprüfung. Durch eine nachhaltige Bestandsmieterpflege sichert die Genossenschaft langfristige Mietverhältnisse. Die Quartiere zeichnen sich durch sozial geordnete Nachbarschaften aus. Ein aktives Forderungsmanagement vermindert fristlose Kündigungen und somit Mieterwechsel. Insgesamt zeichnen sich keine Vermietungsrisiken ab.

Bei den langfristigen Fremdfinanzierungsmitteln handelt es sich ausschließlich um Annuitäten- und Tilgungsdarlehen, die dinglich gesichert sind. Das derzeitige Marktumfeld führt dazu, dass Finanzierungen und Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu höheren Zinskonditionen als im Vorjahr abgeschlossen werden. Gleichzeitig wird eine in Teilen restriktivere Kreditvergabe potenzieller Darlehensgeber festgestellt, insbesondere bei energetisch schlecht klassifizierten Häusern. Das Finanzierungs- und Beleihungsmanagement stellt den Kapitaldienst sicher, optimiert Zinsbelastungen und minimiert Zinsänderungsrisiken. Insgesamt hält sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund steigender Tilgungsanteile in beschränktem Rahmen. Ausfall-

risiken sind nicht zu verzeichnen. Der Kapitalmarkt und die Zinsentwicklung werden fortlaufend beobachtet. Das gestiegene Zinsniveau bietet die Möglichkeit, Liquiditätsüberschüsse kurzfristig anlegen zu können und Zinserträge zu generieren. Wesentlichen Risiken aus Zahlungstromschwankungen und Liquiditätsengpässen ist die Genossenschaft zudem aufgrund regelmäßiger Mieteinnahmen nicht ausgesetzt.

Das Gesetz zur Aufteilung der Kosten für den Ausstoß von CO₂ (CO₂KostAufG) führte im Jahr 2025 zu zusätzlichen Aufwendungen für die Genossenschaft. Für das Jahr 2025 beträgt dieser Preis 55 € je Tonne emittiertes Kohlendioxid. Im Jahr 2026 ermittelt sich der Preis aus Versteigerungen von Emissionszertifikaten an der Leipziger Energiebörse (EEX) und bewegt sich in einem Preiskorridor zwischen 55 € und 65 € je Tonne emittiertes Kohlendioxid.³⁷ Die Genossenschaft erwartet zunehmende Kostenbelastungen durch weitere Anhebungen dieses Preises in den nächsten Jahren. Vor diesem Hintergrund nutzt die Genossenschaft ein spezielles Auswertungsprogramm des VdW, um Energieverbräuche und CO₂-Ausstöße der Bestände zu analysieren und Erkenntnisse hieraus in die weitere Investitionsplanung einfließen zu lassen. Die damit nach branchenüblichen Regelungen erstellte Emissionsbilanz des Jahres 2024 liegt vor und wird regelmäßig aktualisiert. Aufgrund der Abrechnungszeiträume sind diese Werte des Vorjahres die letzten verfügbaren Daten. Die Emissionsbilanz für das Jahr 2024 weist für den bewirtschafteten Gebäudebestand einen Endenergieverbrauch von 86,7 kWh/m² (Jahr 2023: 87,2 kWh/m²) und Emissionen von 14,6 kg CO₂e/m² (Jahr 2023: 14,1 kg CO₂e/m²) aus. Hierbei wurde die Wärmeerzeugung, die Warmwasserbereitung sowie der Allgemeinstrom für Scope 1 und Scope 2 ohne Klimabereinigung berücksichtigt sowie die vermietete Wohn-/ Nutzfläche als Bezugsgröße verwandt.

Die Genossenschaft durfte sich im Rahmen der Duisburger Wärmeplanung einbringen und erhielt Einblick hinsichtlich des Anschlusspotenzials an bestehende oder noch entstehende Wärmenetze. Dieses ermöglicht eine zielgerichtete Planung auf dem Weg zur Dekarbonisierung.

³⁷ Vgl. Bundesumweltministerium, Pressemitteilung Nr. 130/25 - Klimaschutz, 29.12.2025.

Insgesamt bestehen viele Unwägbarkeiten, die die angestrebte Erarbeitung einer konkreten Klimastrategie derzeit erschweren. Die Genossenschaft erarbeitet vorerst einen „Klimapfadplan“ zur Erreichung der ambitionierten nationalen Klimaschutzziele, der ständigen Rahmenbedingungsveränderungen ausgesetzt ist. Dieser Plan steht in Rückkopplung zum zuvor erwähnten Portfoliomanagementsystem. Die Umsetzbarkeit des Klimapfades ist aufgrund der damit verbundenen notwendigen finanziellen, materiellen und personellen Ressourcen herausfordernd.

Von Preisänderungen bei dem Bezug von Allgemeinstrom für die Bestandsobjekte ist die Genossenschaft noch bis zum Ende des Jahres 2027 nicht betroffen. Ein Neuabschluss für Gaslieferungen mit der Stadtwerke Duisburg AG für den Betrieb von Zentralheizungsanlagen führt zu sicheren Konditionen bis zum Ende des Jahres 2027. Mieter der Genossenschaft profitieren mittelbar im Rahmen ihrer Betriebskostenabrechnung.

Die Genossenschaft geht nicht davon aus, dass ein Ausfall der Gaslieferungen durch die Stadtwerke Duisburg AG zu befürchten ist. Langfristig sollen mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizanlagen auf den Betrieb mit Fernwärme umgestellt oder bis zum Jahr 2045 durch andere Heizsysteme auf Basis von erneuerbaren Energien (z. B. Wärmepumpenheizungen) ersetzt werden.

Der für die Fernwärmeversorgung geschlossene Rahmenvertrag gilt noch bis zum 30. Juni 2028. Anpassungen sind hier möglich und wurden von der Fernwärme Duisburg GmbH kontinuierlich zum 1. Januar und 1. Juli eines Jahres durchgeführt.

Die Höhe der Grundsteuer verändert sich im Jahr 2026. Die Stadt Duisburg hat einen einheitlichen Hebesatz sowie eine Hebesatzerhöhung zum 1. Januar 2026 für Wohngrundstücke in Höhe von ca. 32 Prozent beschlossen. Gleichzeitig sinken die Grundsteuern für Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte sowie unbebaute Grundstücke um ca. 20,4 Prozent.³⁸ Die Hebesatzanpassungen führen zu einer höheren Grundsteuerbelastung.

Das Preisniveau für Bauleistungen hat maßgeblichen Einfluss auf die laufende Wirtschaftsplanung und zukünftige Budgetplanungen. Die Preissteigerungen haben zur Folge, dass Budgetkontrollen noch engmaschiger erfolgen müssen. Insgesamt rechnet die Genossenschaft mit einem hohen Preisniveau und weiteren Steigerungen.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Insbesondere mangelt es an Mietinteressenten für den stationären Einzelhandel. Langfristig rechnet die Genossenschaft damit, dass die wirtschaftliche Bedeutung gewerblicher Vermietungsobjekte weiter abnehmen wird.

Die Mietverhältnisse sind überwiegend durch langfristige Dauernutzungsverträge gesichert. Aufgrund des bestehenden Abstands zu den ortsüblichen Mietpreisniveaus in Duisburg und Moers, bieten sich kurz- und mittelfristig Mietanpassungsmöglichkeiten. Zu Beginn des Jahres 2026 hat die Genossenschaft Mietanpassungen über den gesamten freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungsbestand durchgeführt. Gleichwohl limitieren gesetzliche Bestimmungen die Refinanzierungsmöglichkeiten der Genossenschaft.

Angesichts des Bedarfs nach modernen Wohnungen im Rheinhausener Stadtbezirk und in Moers einerseits sowie der sehr positiven Resonanz der Mitglieder und der Interessenten auf Neubauvorhaben oder Modernisierungsobjekte der Genossenschaft andererseits, wird das Risiko aus freigezogenen bzw. neu zu vermietenden Wohnungen als eher gering bewertet.

Es bleibt abzuwarten, ob die Veränderung der außenwirtschaftlichen Beziehungen, insbesondere zu den USA und Russland sowie die Entwicklung des Krieges in der Ukraine, im Nahen Osten und weiterer militärischer Konflikte – abgesehen von den bereits erfahrenen negativen Auswirkungen auf die Energie- und Baupreise –, negative Auswirkungen für die Genossenschaft haben könnte.

³⁸ Vgl. www.duisburg.de, https://sessionnet.owl-it.de/duisburg/bi/si0057.asp?__ksinr=20094920 vom 12.03.2026, NRZ-Artikel „Rat erhöht Grundsteuer für Wohngrundstücke“ vom 24. Februar 2026.

Die Inflation und das Kapitalkostenniveau machen Planungen für die Zukunft anspruchsvoller, zumal auch die Förderkulisse von Bund und Ländern für Wohnbauinvestitionen unzureichend ausgestaltet wird. Zu geringe Fördertöpfe und hohe Anforderungen an zukünftige Wohnbauten (GEG-Effizienzhausstandard) und Modernisierungen sowie das Ziel, die CO₂-Neutralität zu erreichen, stellen die Genossenschaft vor große Herausforderungen. Auch der Fachkräftemangel ist in allen Bereichen spürbar. Dem wirkt die Genossenschaft seit Jahren durch Ausbildung im eigenen Hause entgegen und bietet im Anschluss sichere und attraktive Arbeitsplätze an. Gezielte Fortbildungsmaßnahmen ermöglichen die Weiterqualifizierung der Mitarbeitenden.

4.2. Chancen der künftigen Entwicklung

Dass Wohnungsgenossenschaften vielfältige Chancen haben sich weiterzuentwickeln und erfolgreich am Markt zu bestehen, zeigt sich auch daran, wie auf Innovation, Nachhaltigkeit, soziale Verantwortung und Partnerschaft gesetzt wird.

Durch die aktive Beteiligung an Stadtentwicklungsprojekten und Quartiersentwicklungen kann die Genossenschaft dazu beitragen, lebendige und lebenswerte Wohnviertel zu gestalten. Die Genossenschaft hat zu diesem Zweck ein ehemaliges Ladenlokal zu einem Mietertreffpunkt umfunktioniert. Die Resonanz auf die sogenannte „Rheinhauserei“ bestätigt dieses Potenzial. Sie gibt engagierten Personen, Gruppen oder Initiativen den – im wahrsten Sinne des Wortes – Raum, um soziale Netzwerke entstehen und aufblühen zu lassen, was wiederum identitätsstiftenden gesellschaftlichen Mehrwert für den Stadtbezirk schaffen kann. Dieses kann die Attraktivität des Wohnumfeldes erhöhen und langfristig zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts in der Nachbarschaft beitragen. Hieran knüpft die Errichtung von zukünftig nachgefragtem Wohnraum sowohl im Rahmen von Neubausprojekten als auch bei Großmodernisierungen und Einzelmaßnahmen an. So kann einerseits eine altersbedingte Fluktuation vermindert und andererseits die steigende Nachfrage nach modernem Wohnraum bedient werden. Die

Investitionen dienen der langfristigen Vermietbarkeit der Objekte und der strategischen Ausweitung des Beleihungsspielraumes. Um die Wohnungsbestände perspektivisch gestalten zu können, wird die Genossenschaft auch den Rückbau und Verkauf von Bestandsobjekten prüfen müssen.

Strategische Partnerschaften und Kooperationen mit anderen Unternehmen bieten die Chance, das Leistungsangebot zu erweitern und neue Geschäftsfelder zu erschließen. Zum Beispiel eine Zusammenarbeit mit sozialen Einrichtungen für die Entwicklung von Betreuungsangeboten.

Außerdem fließen Erkenntnisse aus den Risikoanalysen und der CO₂-Bilanz über den Wohnungsbestand der Genossenschaft bei der Planung von Projekten wie z. B. bei einer Umstellung auf andere Energieträger ein.

Durch einen Ausbau von Photovoltaik-Anlagen zur direkten Nutzung von erneuerbaren Energien können sich neue strategische Geschäftsfelder für die Genossenschaft ergeben.

Die Genossenschaft verfolgt in diesem Kontext konsequent eine nachhaltige und zukunftsorientierte Ausrichtung zur Energieversorgung ihrer Bestände. Im Berichtsjahr wurde mit der Installation von Photovoltaikanlagen auf Bestandsdächern begonnen. In einer ersten Ausbaustufe werden Dachflächen von rund 3.000 Quadratmetern genutzt. Bis zum Ende des Jahres 2026 ist eine sukzessive Erweiterung auf insgesamt etwa 13.000 Quadratmeter vorgesehen.

Ziel dieser Investition ist es, die Energieerzeugung im eigenen Bestand auszubauen, den Strombedarf der Quartiere anteilig selbst zu decken und einen Beitrag zur Reduzierung von CO₂-Emissionen zu leisten. Der erzeugte Strom wird zunächst vollständig in das öffentliche Stromnetz eingespeist. Auf Basis von rund 900 Sonnenstunden jährlich wird ab dem Jahr 2027 eine Stromproduktion von bis zu 2,8 Gigawattstunden erwartet. Diese Energiemenge entspricht rechnerisch dem Haushaltsstrombedarf von bis zu 1.060 Wohnungen.

Es gibt die Möglichkeiten des Mieterstrommodells oder der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung. Diesen Weg beschreitet die Genossenschaft nicht. Derzeit wird produzierter Strom vollständig an die Netze Duisburg GmbH verkauft. Die Genossenschaft verfolgt perspektivisch das Ziel, alle Mieter gleichermaßen an der Stromerzeugung durch den Verkauf von günstigem Strom partizipieren zu lassen, egal auf welchem Dach der Genossenschaft der Strom erzeugt wird. Dieses Energy Sharing ist aktuell aufgrund gesetzlicher Vorgaben für die Genossenschaft noch nicht umsetzbar. Entsprechende Entwicklungen werden jedoch fortlaufend beobachtet.

Die Photovoltaik-Initiative ist ein wesentlicher Bestandteil des unternehmensweiten Klimaplanes. Ergänzend umfasst dieser unter anderem den verstärkten Einsatz von Wärmepumpentechnologie sowie die kontinuierliche energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes.

Darüber hinaus werden externe infrastrukturelle Entwicklungen gezielt in die strategische Planung einbezogen.

Der Fernwärmeausbau in Duisburg bietet die Chance, weitere Bestände an das perspektivisch „grüne“ Fernwärmenetz anzuschließen und so Treibhausgasemissionen zu reduzieren. Mit einem gewachsenen Bewusstsein für Umweltfragen und Nachhaltigkeit kann nicht nur die Umweltbilanz verbessert, sondern es können auch langfristig Betriebskosten gesenkt und die Attraktivität der Wohnungen gesteigert werden.

Pilotprojekte zum „digitalen Heizungskeller“ wurden gestartet. Die Digitalisierung und Integration von innovativen Technologien kann Effizienzpotenziale heben und dadurch sogar Kosten senken. Der Einsatz nutzerfreundlicher Applikationen, kann beispielsweise die Zufriedenheit der Mieter steigern und helfen, Betriebskosten zu senken (z. B. durch die Möglichkeit des Monitorings des eigenen Energieverbrauchs). Daran knüpfen auch Potenziale der künstlichen Intelligenz (KI) an: Die Technologie kann dabei unterstützen, neue Produkte virtuell zu simulieren, Daten- und Energieströme zu optimieren sowie Prozesse im Kundenmanagement zu automatisieren.

Die konsequente Verfolgung von Maßnahmen auf dem Weg zur CO₂-Neutralität wird die Genossenschaft von seinen Marktteilnehmern abgrenzen und eine nachhaltige Vermietbarkeit des Bestandes sichern. Zur Vorbereitung einer effizienteren Prozesssteuerung sowohl im Kundenmanagement als auch mit Geschäftspartnern, kann die im Jahr 2026 anstehende Umstellung auf ein neues ERP-System gesehen werden. Benannte Maßnahmen bedeuten bei der Umsetzung große planerische Anstrengungen und finanzielle Aufwendungen für die Genossenschaft. Im Ergebnis werden sie eine hohe wirtschaftliche Stabilität für die Zukunft erbringen. Zur Finanzierung von Entwicklungsprojekten wird stets die Inanspruchnahme von Fördermitteln geprüft.

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. Planungen möglicher Ersatzneubauten für perspektivisch nicht mehr nachhaltig zu bewirtschaftende Objekte sowie Neubauten auf unbebauten Grundstücken werden weiterverfolgt.

Im Zusammenhang mit Mieterwechseln erfolgt kontinuierlich eine Prüfung der zu treffenden baulichen Maßnahmen. Im Rahmen von Einzelmaßnahmen werden Wohnungen auf den aktuellen Stand der Technik gebracht. Hierzu gehören auch Grundrissänderungen und neue Badezimmer, um Barrieren weitestgehend abzubauen. Umfangreiche Wohnumfeldmaßnahmen tragen ebenfalls zu einem höheren Nutzwert für die Bewohner bei.

Der Umbau des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Genossenschaft zu einem Wohngebäude an der Krefelder Straße 83 in Rheinhausen-Mitte wird im Jahr 2026 abgeschlossen. Elf neue Wohnungen stehen für Mieter voraussichtlich ab Juni des Jahres bereit.

Im Dezember 2025 ging die Baugenehmigung für ein erworbenes Grundstück an der Kapellener Straße in Duisburg-Rumeln ein. Hier plant die Genossenschaft ein Neubauprojekt mit 28 Wohnungen, dessen Baustart zwischenzeitlich erfolgt ist. Mit einer Fertigstellung ist Anfang des vierten Quartals 2027 zu rechnen. Eine Baugenehmigung für ein bestandsersetzendes Neubauprojekt an der Trompeter Straße in Duisburg-Bergheim mit weiteren 39 Wohnungen liegt ebenfalls vor. Ziel ist es, mit beiden Neubauprojekten zukunftsfähigen Wohnraum in nachgefragten Rheinhausener Stadtbezirken herzustellen.

An den Häusern Im Niederfeld 2-24, Wagnerstraße 11-21, Bonertstraße 19-21 sowie Kapellener Straße 32-54 in Duisburg-Rumeln erfolgen die Umsetzungen der individuellen CO₂-Sanierungsfahrpläne hin zur Beheizung mit Wärmepumpentechnologie.

Zwischen der Stormstraße 3 und den Häusern an der Uhlandstraße 2-6 in Rheinhausen-Mitte entsteht ein Garagenhof mit 15 PKW-Garagen, drei PKW-Stellplätzen sowie zwei Fahrradhäusern. Ein weiterer Garagenhof mit sieben PKW-Garagen wird an der Kreuzung Breslauer Straße / Königsberger Straße in Duisburg-Bergheim gebaut.

Der bestandsumfassende Glasfaserausbau setzt sich fort.

Aufgrund der sich ändernden Rahmenbedingungen auf dem Energiemarkt, ausgelöst durch im Krieg involvierte rohstoffreiche Länder wie der Ukraine, Russland, den Golfstaaten, Venezuela und den USA, sind als Folge Preissteigerungen zum Beispiel für Baumaterialien nicht auszuschließen. Daher kommt der Budgetüberwachung eine besondere Bedeutung zu. Es ist aktuell nicht absehbar, ob und in welchem Umfang bzw. in welchem zeitlichen Rahmen sich Baustoffe verknappen und oder verteuern und hierdurch Instandhaltung, Modernisierung aber auch Neubauprojekte nicht wie geplant ausgeführt werden können.

Nachjustierungen bis zur Verschiebung oder Streichung einzelner Maßnahmen sind in Teilen

nicht auszuschließen. Die Rahmenbedingungen führen voraussichtlich zu einer stärkeren Konkurrenz zwischen Investitionsoptionen.

Insgesamt ist die Genossenschaft bestrebt, ihre Position im Wettbewerb langfristig auszubauen und den Fokus auf sozialverträgliche und preiswerte Mieten zu legen.

Angesichts des prognostizierten Bedarfs an Wohnraum, der stabilen Ertragslage, weiterbestehende Mietsteigerungspotenziale, der Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsaktivitäten sowie Möglichkeiten der Geschäftsfelderweiterung, darf weiterhin eine positive Entwicklung der Genossenschaft erwartet werden.

Die Genossenschaft plant für das Jahr 2026 Umsatzerlöse (einschließlich Bestandsveränderung) in Höhe von 26.097 T€ und kalkuliert mit einem Jahresüberschuss von 1.087 T€.

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, 27. Mai 2026

Der Vorstand

Marten Thöne

Frank Gehrke



II. JAHRESABSCHLUSS

II. JAHRESABSCHLUSS

1. Bilanz

AKTIVA 31.12.2025	Geschäftsjahr €		€	Vorjahr €
A ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen		11.423,40		6.684,40
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	124.014.149,41			117.072.968,77
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.926.239,92			8.155.912,92
3. Grundstücke ohne Bauten	1.063.233,10			1.060.599,91
4. Technische Anlagen und Maschinen	757.920,00			57.751,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	658.014,51			729.772,51
6. Anlagen im Bau	6.192.543,63			5.625.489,67
7. Bauvorbereitungskosten	178.984,06			1.283,86
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	140.791.084,63		3.197.115,76
III. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		950,00		950,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		140.803.458,03	135.908.528,80	
B UMLAUFVERMÖGEN				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	7.317.680,97			7.410.163,77
2. Andere Vorräte	18.602,01	7.336.282,98		17.326,97
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	188.979,46			66.515,85
2. Sonstige Vermögensgegenstände	193.754,70	382.734,16		635.260,79
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.401.340,24		5.865.466,90
C RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		10.335,02		0,00
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		14.130.692,40	13.994.734,28	
BILANZSUMME		154.934.150,43	149.903.263,08	

PASSIVA 31.12.2025	Geschäftsjahr €		€	Vorjahr €
A EIGENKAPITAL				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	363.109,54			389.374,80
2. der verbleibenden Mitglieder	20.142.417,27			18.770.433,91
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	81.600,00	20.587.126,81		132.805,21
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	36.992,73 €			(22.285,68)
II. Ergebnismrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	5.768.100,00			5.732.500,00
2. Bauerneneruerungsrücklage	20.816.169,64			21.435.185,42
3. Andere Ergebnismrücklagen	5.727.323,48	32.311.593,12		5.727.323,48
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	355.913,48			174.591,64
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-35.600,00			-17.500,00
3. Entnahmen aus Ergebnismrücklagen	619.015,78	939.329,26		563.814,58
EIGENKAPITAL INSGESAMT		53.838.049,19		52.908.529,04
B RÜCKSTELLUNGEN				
Sonstige Rückstellungen		190.113,87		147.648,70
C VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.758.154,78			74.293.935,79
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.604.584,23			12.153.950,35
3. Erhaltene Anzahlungen	7.710.036,68			7.111.448,14
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	168.080,65			134.897,41
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.475.858,95			2.929.594,69
5. Sonstige Verbindlichkeiten	135.272,08	100.851.987,37		151.258,96
davon aus Steuern:	71,06 €			(2.557,39)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	8.984,18 €			(10.129,82)
D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		54.000,00		72.000,000
BILANZSUMME		154.934.150,43		149.903.263,08

2. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember 2025	Geschäftsjahr €		€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse				
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	24.502.598,33			22.732.786,66
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.554,40	24.541.152,73		35.860,23
2. Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-92.482,80		1.147.227,52
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		173.409,57		215.257,31
4. Sonstige betriebliche Erträge		367.892,73		337.552,21
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		12.083.712,42		12.695.537,45
ROHERGEBNIS		12.906.259,81		11.773.146,48
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	2.673.014,99			2.626.984,95
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	745.611,81	3.418.626,80		728.738,53
davon für Altersversorgung: 178.889,00 €				(175.901,89)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.338.603,59		4.863.843,28
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.304.324,90		1.174.150,76
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		39,50		47,50
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		18.912,49		53,44
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.732.871,98		1.340.578,09
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00		-25.419,44
13. Ergebnis nach Steuern		1.130.784,53		1.064.371,25
14. Sonstige Steuern		774.871,05		889.779,61
JAHRESÜBERSCHUSS		355.913,48		174.591,64
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		35.600,00		17.500,00
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen		619.015,78		563.814,58
BILANZGEWINN		939.329,26		720.906,22



3. Anhang

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.

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.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) wird beachtet.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

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, 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.

Abschreibungen

Die Abschreibungen auf Wohngebäude sind grundsätzlich mit den steuerrechtlichen Regelsätzen von 2,0 Prozent bzw. 2,5 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. Ab dem Geschäftsjahr 2025 werden Neubauten abweichend zum steuerrechtlichen Regelsatz mit 1,25 Prozent abgeschrieben.

Die übrigen Abschreibungssätze stellen sich wie folgt dar:

Lineare Absetzung für Abnutzung (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 Abschreibungssätzen zwischen 5,0 Prozent und 10,0 Prozent linear abgeschrieben.

In der Position *Grundstücke ohne Bauten* wurden im Geschäftsjahr außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 71.535,66 € sowie Zuschreibungen in Höhe von 74.168,85 € vorgenommen.

Finanzanlagen

Die Bewertung der *Anderen Finanzanlagen* 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 2025 = 0,96 Prozent). Für Heizkosten erfolgt eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von 1,5 Prozent der noch abzurechnenden Kosten.

Andere Vorräte (Reparaturmaterial) sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten bewertet.

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

Sonstige Rückstellungen

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

Die Rückstellungen werden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. 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 01.01.2025	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres + / - €	Zuschreibungen des Geschäftsjahres €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2025 €
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Lizenzen	251.624,74	9.190,37	0,00	0,00	0,00	260.815,11
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	203.981.931,70	2.989.207,81	649.916,00	9.497.877,48	0,00	215.819.100,99
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.705.194,04	0,00	0,00	0,00	0,00	10.705.194,04
Grundstücke ohne Bauten	1.320.226,46	998.200,67	0,00	-998.200,67	0,00	1.320.226,46
Technische Anlagen und Maschinen	63.819,25	667.384,67	0,00	38.845,43	0,00	770.049,35
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.305.685,24	59.135,81	22.984,80	0,00	0,00	1.341.836,25
Anlagen im Bau	5.625.489,67	5.128.401,80	0,00	-4.561.347,84	0,00	6.192.543,63
Bauvorbereitungskosten	1.283,86	177.700,20	0,00	0,00	0,00	178.984,06
Geleistete Anzahlungen	3.197.115,76	780.058,64	0,00	-3.977.174,40	0,00	0,00
Sachanlagen gesamt	226.200.745,98	10.800.089,60	672.900,80	9.536.722,91 -9.536.722,91	0,00	236.327.934,78
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	950,00	0,00	0,00	0,00	0,00	950,00
Anlagevermögen insgesamt	226.453.320,72	10.809.279,97	672.900,80	9.536.722,91 -9.536.722,91	0,00	236.589.699,89

Kumulierte Abschrei- bungen zum 01.01.2025	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit...			Kumulierte Abschrei- bungen zum 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2024 (Vorjahr)
		Zugängen/ Zuschrei- bungen	Ab- gängen	Umbu- chungen + / -			
€	€	€	€	€	€	€	€
244.940,34	4.451,37	0,00	0,00	0,00	249.391,71	11.423,40	6.684,40
86.908.962,93	4.895.988,65	0,00	0,00	0,00	91.804.951,58	124.014.149,41	117.072.968,77
2.549.281,12	229.673,00	0,00	0,00	0,00	2.778.954,12	7.926.239,92	8.155.912,92
259.626,55	71.535,66	74.168,85	0,00	0,00	256.993,36	1.063.233,10	1.060.599,91
6.068,25	6.061,10	0,00	0,00	0,00	12.129,35	757.920,00	57.751,00
575.912,73	130.893,81	0,00	22.984,80	0,00	683.821,74	658.014,51	729.772,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.192.543,63	5.625.489,67
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	178.984,06	1.283,86
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.197.115,76
90.299.851,58	5.334.152,22	74.168,85	22.984,80	0,00	95.536.850,15	140.791.084,63	135.900.894,40
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	950,00	950,00
90.544.791,92	5.338.603,59	74.168,85	22.984,80	0,00	95.786.241,86	140.803.458,03	135.908.528,80

2. In der Position *Technische Anlagen und Maschinen* sind unter anderem Zugänge und Umbuchungen von insgesamt 702.273,64 € für die Errichtung diverser Photovoltaik-Anlagen enthalten.

3. Die Position *Bauvorbereitungskosten* enthält Zugänge in Höhe von 177.700,20 € für das Neubauvorhaben Trompeter Straße 58-64 in 47228 Duisburg.

4. In der Position *Geleistete Anzahlungen* befinden sich im Geschäftsjahr Zugänge in Höhe von 780.058,64 € (Vorjahr: 2.036.463,37 €). Diese Zugänge betreffen das Neubauvorhaben Birkenstraße 30 in 47239 Duisburg. Der Gesamtbetrag in Höhe von 3.977.174,40 € wurde mit Bezugsfertigstellung im Geschäftsjahr mit 3.938.328,97 € auf *Grundstücke mit Wohnbauten* und mit 38.845,43 € auf *Technische Anlagen und Maschinen* umgebucht.

5. In der Position *Unfertige Leistungen* sind 7.317.680,97 € (Vorjahr: 7.410.163,77 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

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

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	14.757,61	16.146,04
Gesamt	14.757,61	16.146,04

8. Im Jahr 2025 werden unter der Position *Andere Rechnungsabgrenzungsposten* mit 10.335,02 € (Vorjahr: 0,00 €) im Voraus geleistete Versicherungsbeiträge ausgewiesen.

9. 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.

10. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellungen aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres €	Entnahmen für das Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	5.732.500,00	35.600,00	0,00	5.768.100,00
Bauerneuerungsrücklage	21.435.185,42	0,00	619.015,78	20.816.169,64
Andere Gewinnrücklagen	5.727.323,48	0,00	0,00	5.727.323,48
Gesamt	32.895.008,90	35.600,00	619.015,78	32.311.593,12

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

	€
Jahresabschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten	50.000,00
Jubiläen	48.323,09
Urlaub	35.329,94
Umzugskostenpauschalen	25.500,00

12. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Unter den *Verbindlichkeiten aus Vermietung* werden 6.034,08 € Kautionen gewerblicher Mieter ausgewiesen, die sukzessive gegen Vorlage entsprechender Bankbürgschaften abgelöst werden. Sie sind gleichzeitig in den Guthaben bei Kreditinstituten erfasst.

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

Verbindlichkeitspiegel

	Insgesamt €	Davon Restlaufzeit	
		bis zu 1 Jahr €	größer 1 Jahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.758.154,78 (74.293.935,79)	6.054.207,15 (4.605.950,52)	73.703.947,63 (69.687.985,27)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.604.584,23 (12.153.950,35)	575.868,70 (549.366,12)	11.028.715,53 (11.604.584,23)
Erhaltene Anzahlungen	7.710.036,68 (7.111.448,14)	7.710.036,68 (7.111.448,14)	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	168.080,65 (134.897,41)	168.080,65 (134.897,41)	0,00
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.475.858,95 (2.929.594,69)	1.461.759,55 (2.929.594,69)	14.099,40 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	135.272,08 (151.258,96)	135.272,08 (151.258,96)	0,00
Gesamt	100.851.987,37 (96.775.085,34)	16.105.224,81 (15.482.515,84)	84.746.762,56 (81.292.569,50)

() = Vorjahreszahlen in Klammern

Davon Restlaufzeit		Gesichert €	Art der Sicherung
1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
16.028.550,58	57.675.397,05	79.758.154,78	GPR*
2.482.787,74	8.545.927,79	11.604.584,23	GPR*
0,00	0,00	0,00	-
0,00	0,00	0,00	-
14.099,40	0,00	0,00	-
0,00	0,00	0,00	-
18.525.437,72	66.221.324,84	91.362.739,01	-

* GPR = Grundpfandrechte

14. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Die Position *Passiver Rechnungsabgrenzungsposten* beinhaltet die Gestattung einer Antennenanlage. 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* aufgelöst. Der *Passive Rechnungsabgrenzungsposten* schließt mit einem Betrag in Höhe von 54.000,00 € zum 31. Dezember 2025.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position *Sonstige betriebliche Erträge* enthält einmalig mit 74.168,85 € Erträge aus der Zuschreibung von Grundstücken ohne Bauten sowie mit 30.397,87 € (Vorjahr: 62.354,61 €) Erträge aus der Ausbuchung von verjährten Verbindlichkeiten und mit 13.294,19 € (Vorjahr: 17.943,87 €) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die Position *Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände* des Anlagevermögens und Sachanlagen enthält außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert für zwei unbebaute Grundstücke in Höhe von 71.535,66 €.

Die Position *Sonstige betriebliche Aufwendungen* enthält unter anderem einmalige Aufwendungen in Höhe von 30.052,44 € für Verkehrswertermittlungen sowie in Höhe von 26.975,15 € für die Sanierung einer Garagenwand der Gärtnerei und Aufwendungen für Abrisskosten in Höhe von 21.312,47 € für den ehemaligen Kiosk an der Breslauer Straße 18 a in 47228 Duisburg.

Die Position *Zinsen und ähnliche Aufwendungen* enthält mit 2.573,61 € (Vorjahr: 4.279,45 €) den Zinsanteil aus der Zuführung zur Jubiläumsrückstellung.

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	400,00 €
-----------------------------------	----------

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.

3. Zum Abschlussstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen nach § 285 Nr. 3a HGB von 9.577 T€ (Vorjahr: 1.789 T€). Diese betreffen mit 9.470 T€ (Vorjahr: 1.680 T€) begonnene Investitionsvorhaben für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, für die bereits Aufträge erteilt wurden sowie mit 106 T€ (Vorjahr: 109 T€) Verpflichtungen aus sonstigen Verträgen. Die Finanzierung erfolgt branchenüblich durch Fremd- und Eigenmittel. In der Bilanz nicht enthaltene Geschäfte sind nicht getätigt worden.

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

5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich Beschäftigten beträgt:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeitende	24	4
Technische Mitarbeitende	5	1
Mitarbeitende im Regiebetrieb	8	0
Gesamt	37	5

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

6. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2025	5.869	22.129
Zugang 2025	263	2.331
Abgang 2025	303	702
Ende 2025	5.829	23.758

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 1.371.983,36 € erhöht.

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

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

8. Mitglieder des Vorstandes

Marten Thöne *hauptamtlich*
M. A. Real Estate Management
Vorsitzender

Frank Gehrke *nebenamtlich*
Rechtsanwalt

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Klaus Fischer *gewählt bis 2028*
Rentner
(Vorsitzender)

Karin Krause *gewählt bis 2026*
Rentnerin
(Stellvertretende Vorsitzende)

Fee Ambaum *gewählt bis 2028*
Personalentwicklerin

Helga Buchwald *gewählt bis 2027*
Verwaltungsfachangestellte

Dipl.-Ing. Winfried Lülfs *gewählt bis 2026*
Rentner
(Stellvertretender Schriftführer)

Prof. Dipl.-Ing. Björn Nolte *gewählt bis 2027*
Professur für Architektur und Stadtentwicklung

Karoline Podchull-Giesebrecht *gewählt bis 2026*
Geschäftsführerin
(Schriftführerin)

Theodor Rösler *gewählt bis 2027*
Selbständiger Kaufmann

Prof. Dr. Michael Worzalla *gewählt bis 2028*
Rechtsanwalt

10. Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen gegen Mitglieder des Aufsichtsrates oder des Vorstandes.

11. Nachtragsbericht

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

12. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 355.913,48 €. Vorstand und Aufsichtsrat haben in Übereinstimmung mit der Satzung am 27. Mai 2026 beschlossen, vom Jahresüberschuss 2025 einen Betrag in Höhe von 35.600,00 € in die *Gesetzliche Rücklage* einzustellen sowie im Rahmen der Vorwegentnahme einen Betrag in Höhe von 619.015,78 € aus der *Bauerneuerungsrücklage* zu entnehmen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Entnahme vorgeschlagen.

Ferner schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der Vertreterversammlung vor, den sich danach ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 939.329,26 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung von 5,0 Prozent Dividende	939.329,26 €
Bilanzgewinn	939.329,26 €

Die Auszahlung der Dividende erfolgt nach der Vertreterversammlung am 22. Juni 2026.

Duisburg, 27. Mai 2026

Der Vorstand



Marten Thöne



Frank Gehrke

A hand holding a white pen over a document with a line graph. The background is a blurred office setting with a desk and some plants.

III. SONSTIGES

III. SONSTIGES

1. Bericht des Aufsichtsrates

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 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 2025, der aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung samt Anhang und Vorschlag zur Gewinnverwendung besteht, hat der Aufsichtsrat geprüft und in seiner Sitzung am 27. Mai 2026 ausführlich erörtert. Die Unternehmenslage wird im vorliegenden Rechnungswerk zutreffend dargelegt. Es bestand zu jeder Zeit ausreichend Liquidität, um den Verbindlichkeiten nachzukommen. 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.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 unter Billigung der Vorwegentnahme festzustellen, die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

In der Zeit vom 14. Juli bis zum 7. August 2025 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 2024 samt Lagebericht einbezogen.

Der Prüfungsbericht vom 7. August 2025 wurde den Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstandes von Herrn Helmut Harmes, vereidigter Buchprüfer/

Steuerberater des Verbandes, in einer gemeinsamen Sitzung am 27. August 2025 vorgestellt und erläutert. 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. Zum Bericht erfolgte eine Beratung. Die Beschlussfassung zur Annahme des Berichtes wurde bis zum Vorliegen des schriftlichen Prüfungsberichtes, der dem Aufsichtsrat und Vorstand am 22. Oktober 2025 zugestellt wurde, vertagt. In einem Umlaufbeschluss vom 30. Oktober 2025 wurde der Prüfungsbericht von Aufsichtsrat und Vorstand mit einstimmiger Beschlussfassung angenommen.

In der nächsten Vertreterversammlung scheiden turnusmäßig Frau Karin Krause, Herr Dipl.-Ing. Winfried Lülfs und Frau Karoline Podchull-Giesebrecht 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 und sehr gute Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Duisburg, 27. Mai 2026

Der Aufsichtsrat



Klaus Fischer
(Vorsitzender)

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

2. Gewählte Vertreter der Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung besteht aus 77 Mitgliedern, die sich auf zwei Wahlbezirke verteilen. Die Amtszeit begann nach der Vertreterversammlung am 25. Juni 2025 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 2029 im Jahr 2030 zu beschließen hat.

Vertreter nach dem Stand vom 27. Mai 2026:

Wahlbezirk 1

Kerstin Adler
Eva-Maria Ajnenkel
Thomas Apler
Marcel Backes
Heidemarie Bechtold
Annette Behrmann
Gisela Birnbaum
Katja Boka
Anja Bocker
Pascal Fischer
Sylvia Fischer
Holger Genender
Petra Haucke
Christa Heiselmeier
Jakob Huft
Christof Hüttemann
Frank Joosten
Luca Kasper
Martin Otholt
Luisa Puchala
Gabriele Raschke
Thomas Reuter
Yvonne Richter
Anne-Kathrin Schierloh
Reiner Schlicht
Michael Schulz
Volker Schunke
Patricia Sensis-Rettig
Heinz-Detlef Terlinden
Erhard Vogt
Monika Wevers

Wahlbezirk 2

Heike Achilles
Benjamin Adler
Claudia Agreiter
Ümit Akgedik
Daniele Altmaier
Udo Apler
Petra Arndt
Dieter Block
Wolfgang Blömer
Sandra Brehmenkamp
Roman Cichon
Torsten Fischer
Norbert Gläsner
Jörg Glücks
Gabriele Gordziel
Thomas Gorniak
Brita Günther
Renate Heiselmeier
Manuel Hoppe
Ramona Huberts
Friederike Huft
Ulrich Koch
Alfred Krausenbaum
Hannah Krausenbaum
Andreas Krug
Gabriele Kussauer
Günther Marschallik
Martina Mayer
Detlef Mikitta
Lothar Müller
Petra Müller

Meltem Önal
Jutta Peisker
Frank Renoth
Michael Sauereßig
Regine Schatz
Susanne Schimke
Andreas Schulz
Jürgen Sellin
Marcus Strzoda
Roland Trawny
Roswitha Vermeulen
Isabell Weyen
Wilma Willenbrock
Ursula Witzel
Norbert Zander

Bauverein Rheinhausen eG
Uhlandstraße 7
47226 Duisburg

Telefon 02065 9926-0
info@bauverein-rheinhausen.de
bauverein-rheinhausen.de