



**GESCHÄFTS-
BERICHT
2020**





**GEMEINSAM
GELINGT'S!**



A	VORWORT	6
B	GENOSSENSCHAFTSORGANE	9
C	LAGEBERICHT	15
1	GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS	16
2	WIRTSCHAFTSBERICHT	17
2.1	RAHMENBEDINGUNGEN	17
2.2	GESCHÄFTSVERLAUF	19
2.3	WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS	20
2.3.1	ERTRAGSLAGE	20
2.3.2	VERMÖGENSLAGE	21
2.3.3	FINANZ- UND LIQUIDITÄTSLAGE	22
2.4	FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	23
3	RISIKO- UND CHANCENBERICHT	25
3.1	RISIKEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG	25
3.2	CHANCEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG	26
4	PROGNOSEBERICHT	27
D	BERICHT DES AUFSICHTSRATES	29
E	BILANZ	33
F	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	37
G	ANHANG	41



Lutz Weber



Jochen Borchers

**VOR-
WORT**

A VORWORT

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

das zurückliegende Geschäftsjahr 2020 war maßgeblich geprägt durch die weltweite Corona-Krise. Der Alltag wurde bestimmt durch Kontaktbeschränkungen, Hygieneregeln, Home-Office und Home-Schooling sowie den Verzicht auf Reisen, Veranstaltungen und Konzerte im gesellschaftlichen Miteinander.

Die Maßnahmen zur Eingrenzung der Pandemie haben uns alle spüren lassen, wie wichtig ein gutes und sicheres Zuhause ist. Für viele Menschen brachte die Corona-Krise, deren Ende und Folgen aktuell niemand verlässlich voraussagen kann, wirtschaftliche oder sogar existenzielle Sorgen mit sich. Umso wichtiger sind in solchen Zeiten zuverlässige Partner. Jeder, der durch die Corona-Krise in finanzielle Not gerät, kann sich auf die volle Unterstützung des Bauverein Rüstringen verlassen. Dieses Versprechen und die Sicherheit der eigenen Wohnung garantieren wir weiterhin.

Jeder von uns macht in dieser besonderen Zeit neue Erfahrungen. Das gilt auch für unsere Genossenschaft. Erstmals in der Geschichte konnten wir keine Vertreterversammlung als Präsenzveranstaltung durchführen. Im schriftlichen Umlaufverfahren wurden die notwendigen Beschlüsse gefasst. Unser Dank gilt allen, die dieses Novum durch ihre Mitarbeit möglich gemacht haben.

Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen können wir mit dem Geschäftsverlauf und dem -ergebnis sehr zufrieden sein. Mit einem Gesamtinves-

titionsvolumen von 12,5 Millionen Euro konnten wir unseren Immobilienbestand weiter qualitativ aufwerten. Auf dem ehemaligen Gelände der Grundschule Siebethsburg haben wir mit dem Neubau von 38 barrierefreien Wohnungen begonnen. Weitere zehn Wohneinheiten entstehen dort durch den Umbau des vorhandenen Altgebäudes. Die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2022 vorgesehen.

Wir danken allen Partnern für die Unterstützung unseres Unternehmens. Unser ausdrücklicher Dank gilt unserem Mitarbeiter-Team für das große Engagement, den Mitgliedern und Ehrenamtlichen, die sich aktiv an der Entwicklung unserer Genossenschaft beteiligt haben, sowie den Gremien für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Uns allen fehlt der persönliche Austausch und das Miteinander in vertrauter Atmosphäre, das gerade für unsere Rechtsform so wichtig ist.

Wir bleiben hoffnungsvoll, dass wir dies bald wieder gemeinsam erleben dürfen.



Lutz Weber
Vorstandsvorsitzender

Jochen Borchers
Vorstandsmitglied





**DAS
SIND WIR**

B GENOSSENSCHAFTSORGANE

VERTRETERVERSAMMLUNG

Die 77. ordentliche Vertreterversammlung fasste im Juni 2020 erstmals in der Geschichte der Genossenschaft die notwendigen Beschlüsse zu allen Tagesordnungspunkten im schriftlichen Umlaufverfahren. Eine Präsenzveranstaltung war aufgrund der Coronapandemie nicht möglich.

Vertreter und Ersatzvertreter der Genossenschaft wurden 2020 nach dem Genossenschaftsgesetz, der Satzung und der Wahlordnung neu gewählt. Sie sind

Vertrauenspersonen und nehmen die Interessen der Mitglieder gegenüber dem Aufsichtsrat und dem Vorstand wahr. In der Vertreterversammlung, dem höchsten genossenschaftlichen Gremium, beschließen sie über wichtige Entscheidungen, z. B. Satzungsänderungen, Jahresabschluss und die Verwendung des Bilanzgewinns.

Ein herzlicher Dank gilt allen, die sich ehrenamtlich in dieser Funktion für ihre Genossenschaft engagieren.

VERTRETER

Holger Ansmann	Kajedeich 43	26386 Wilhelmshaven
Susanne Bauermeister	Maadestraße 7	26389 Wilhelmshaven
Stefan Becker	Wertfstraße 166	26386 Wilhelmshaven
Elke Bolinius	tom-Brok-Straße 14	26386 Wilhelmshaven
Jörg Michael Bolinius	Bismarckstraße 167 c	26382 Wilhelmshaven
Silke de Jong	Edzardstraße 14	26386 Wilhelmshaven
Udo Ehrich	tom-Brok-Straße 25	26386 Wilhelmshaven
Andrea Fehre	Papingastrasse 4 a	26386 Wilhelmshaven
Carsten Feist	Grashaus 39	26389 Wilhelmshaven
Thorsten Feyen	Am Heilig Land 35	26389 Wilhelmshaven
Gabi Fooker	Am Tief 21	26419 Schortens
Cornelia Fricke	Straßburger Allee 59	26389 Wilhelmshaven
Hans Gerhard Giersdorf	Straßburger Allee 79	26389 Wilhelmshaven
Peter Gniech	Humboldtring 19	26384 Wilhelmshaven
Anja Harms	Bismarckstraße 205 a	26382 Wilhelmshaven
Andreas Hecht	Modersohn-Becker-Straße 15	26389 Wilhelmshaven
Uwe Heinemann	Am Großen Hafen 3	26382 Wilhelmshaven
Manfred Herbst	Papingastrasse 35	26386 Wilhelmshaven
Barbara Hiel	Altengrodener Weg 58	26389 Wilhelmshaven

Frank Holland-Moritz	PapingasträÙe 21 a	26386 Wilhelmshaven
Michael Hopp	Thomas-Mann-StraÙe 14	26386 Wilhelmshaven
Michaela Iserlohe	BismarckstraÙe 167 c	26382 Wilhelmshaven
Anke Jochens	PapingasträÙe 15	26386 Wilhelmshaven
Uwe Jopt	tom-Brok-StraÙe 49	26386 Wilhelmshaven
Christian Kirschke	FreiligrathstraÙe 125	26386 Wilhelmshaven
Roswitha Klattenberg	Lise-Meitner-Weg 13	26389 Wilhelmshaven
Karl-Heinz Klün	PapingasträÙe 40	26386 Wilhelmshaven
Christian Knieling	CirksestraÙe 2	26386 Wilhelmshaven
Lina Könncke	StörtebekerstraÙe 4 a	26386 Wilhelmshaven
Norbert Legrand	BismarckstraÙe 167 c	26382 Wilhelmshaven
Brigitte Lehmann	FredeborgstraÙe 4	26386 Wilhelmshaven
Petra Löffler	StörtebekerstraÙe 28	26386 Wilhelmshaven
Björn Lübbe	tom-Brok-StraÙe 25 b	26386 Wilhelmshaven
Rolf Lübben	StörtebekerstraÙe 3	26386 Wilhelmshaven
Thomas Ludenia	StraÙburger Allee 61	26389 Wilhelmshaven
Axel Mintken	StörtebekerstraÙe 11 a	26386 Wilhelmshaven
Barbara Moritz	Rundum 40 a	26389 Wilhelmshaven
Tom Nietiedt	Kirchreihe 18 b	26384 Wilhelmshaven
Barbara Ober-Bloibaum	tom-Brok-StraÙe 43	26386 Wilhelmshaven
Corina Oguntke	MiddelsfährstraÙe 7 a	26386 Wilhelmshaven
Karin Onnen	Robodesweg 5	26386 Wilhelmshaven
Rolf Oppenländer	StörtebekerstraÙe 34 a	26386 Wilhelmshaven
Holger Ortgies	Edo-Wiemken-StraÙe 13	26386 Wilhelmshaven
Horst-Werner Otten	tom-Brok-StraÙe 75	26386 Wilhelmshaven
Frank Pawlowski	BismarckstraÙe 167 a	26382 Wilhelmshaven
Torsten Perduns	CirksestraÙe 14	26386 Wilhelmshaven
Wolfgang Pickert	StörtebekerstraÙe 3	26386 Wilhelmshaven
Werner Posenauer	Goedeke-Michel-StraÙe 7	26386 Wilhelmshaven
Günter Remmers	Edo-Wiemken-StraÙe 32	26386 Wilhelmshaven
Klaus Rocker	Edo-Wiemken-StraÙe 10	26386 Wilhelmshaven
Bärbel Schramm	Siebethsburger StraÙe 8 b	26386 Wilhelmshaven
Britta Schröder	Neue StraÙe 34	26384 Wilhelmshaven
Klaus Schwarz	FredeborgstraÙe 14	26386 Wilhelmshaven
Petra Stomberg	Siebethsburger StraÙe 7 a	26386 Wilhelmshaven
Dr. Erwin Strahl	HegelstraÙe 2	26384 Wilhelmshaven
Dirk Templin	tom-Brok-StraÙe 91	26386 Wilhelmshaven
Wolfgang Tjettmers	BeethovenstraÙe 63	26386 Wilhelmshaven
Olaf Tuschy	Schilfgraben 33	26389 Wilhelmshaven
Manfred Vetterlein	tom-Brok-StraÙe 25 b	26386 Wilhelmshaven
Christine Vogl	Siebethsburger StraÙe 18	26386 Wilhelmshaven
Stefani Weigel	tom-Brok-StraÙe 9	26386 Wilhelmshaven
Helga Weinstock	Abel-Tasman-StraÙe 20	26389 Wilhelmshaven
Annegret Wigger	Edo-Wiemken-StraÙe 8	26386 Wilhelmshaven
Imke Winkler	Kieler StraÙe 37	26382 Wilhelmshaven

ERSATZVERTRETER

Frank Amerkamp	Langeoogstraße 47	26384 Wilhelmshaven
Varina Becker	Harlestraße 1	26386 Wilhelmshaven
Heinz Block	Fritz-Höger-Karree 6	26386 Wilhelmshaven
Simone Deventer	Straßburger Allee 16	26386 Wilhelmshaven
Reinhard Fooker	Mutter-Euken-Weg 1	26389 Wilhelmshaven
Torsten Frank	Rudolf-Kinau-Straße 14	26386 Wilhelmshaven
Tanja Galts	Mitscherlichstraße 23 b	26382 Wilhelmshaven
Peter Hansch	Ennostraße 7	26386 Wilhelmshaven
Kai Könnecke	Neue Straße 36	26384 Wilhelmshaven
Wolfgang Mansch	tom-Brok-Straße 47	26386 Wilhelmshaven
Wolfgang Nolle	tom-Brok-Straße 38	26386 Wilhelmshaven
Uwe Pawlak	Fritz-Höger-Karree 8	26386 Wilhelmshaven
Uwe Popken	tom-Brok-Straße 99	26386 Wilhelmshaven
Michael Ringering		
Heinz Schiebe	Weserstraße 10	26382 Wilhelmshaven
Silvia Steenhoff	Emil-Nolde-Straße 122	26384 Wilhelmshaven
Manuela Syring	Beethovenstraße 55	26386 Wilhelmshaven
Heidrun Trumpp	Feldmark 10	26389 Wilhelmshaven
Heike Windhoff	Straßburger Allee 55	26389 Wilhelmshaven
Bernd Zaumsegel	Willa-Thorade-Straße 15	26340 Zetel



Thorsten Könnecke

Gabriele Kluge,
Heiko Dabeler

Wiebke Erdwien



Iris Dittrich



Volker Osterkamp

AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat besteht aus sechs Mitgliedern. Diese werden von der Vertreterversammlung für sechs Jahre gewählt.

Alle zwei Jahre scheidet ein Drittel der Mitglieder aus und ist durch Neuwahl zu ersetzen. Wiederwahlen sind zulässig.

Das Gremium konstituiert sich nach jeder personellen Veränderung und wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden, einen stellvertretenden Vorsitzenden sowie einen Schriftführer und dessen Stellvertreter.

Der Aufsichtsrat hat in 2018 eine neue Geschäftsordnung als Grundlage für die Tätigkeit beschlossen.

Im Geschäftsjahr 2020 kam er zu fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand zusammen.

VORSTAND

Der Vorstand leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung. Er hat nur solche Beschränkungen zu beachten, die Gesetz und Satzung festlegen. Details sind in der Geschäftsordnung geregelt.

Er besteht aus mindestens zwei Personen. Sie werden für die Dauer von fünf Jahren, längstens jedoch bis zur Erreichung des gesetzlich festgelegten Rentenalters, bestellt. Dem hauptamtlich tätigen Vorstandsvorsitzenden obliegt die Geschäftsführung.

Die Vorstandsmitglieder sind im Wesentlichen verantwortlich für die strategische Unternehmensplanung sowie wichtige operative Geschäftsvorfälle.

Mitglieder des Aufsichtsrates		gewählt bis
Volker Osterkamp	Vorsitzender	2021
Iris Dittrich	stellv. Vorsitzende	2023
Wiebke Erdwien	Schriftführerin	2025
Heiko Dabeler	stellv. Schriftführer	2021
Gabriele Kluge		2025
Thorsten Könnecke		2023

Mitglieder des Vorstandes		bestellt bis
Lutz Weber	Vorsitzender, hauptamtlich	31.12.2021
Jochen Borchers	nebenamtlich	31.12.2022

Handlungsbevollmächtigte	
Sven Behrens	
Uwe Matzke	
Stephan Stalter	
Reiner Stiller	



A woman with dark hair, wearing a light blue button-down shirt and dark pants, stands in a lush garden. She has her hands on her hips and is looking towards the left. The garden features several raised wooden beds filled with various plants, including tall green stalks and purple flowers. A wooden bench is visible in the foreground on the left. The background is filled with dense green foliage and a wooden fence. A circular green overlay is positioned in the center of the image, containing the main title text.

**ALLES
GEHEGT
UND
GEPFLEGT**

C LAGEBERICHT

1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Bauverein Rüstringen eG wurde am 11. Februar 1903 gegründet. Das Unternehmen ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Oldenburg unter der laufenden Nummer 130003 eingetragen. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Bauverein Rüstringen eG ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft nach §5 Abs. 1 Nr. 10 des Körperschaftssteuergesetzes.

Die Vermietung des eigenen Immobilienbestandes sowie in geringem Maße das Immobilienmanagement für Dritte sind die strategischen Geschäftsfelder des Unternehmens.

Am 31. Dezember 2020 bewirtschaftete die Genossenschaft 2.931 Wohnungen, 455 Garagen, neun Gewerbeobjekte (davon zwei selbst genutzt), das „Service- und Info-Haus“ sowie die Kommunikationsräume „Treff – Auf Siebethsburg“. Die Veränderung zum Vorjahr ergab sich aus dem Neubau von zwölf Garagen. Die Gesamtwohnfläche des Bestandes betrug 182.128,46 Quadratmeter, die durchschnittliche Wohnungsgröße 62,14 Quadratmeter.

Bestand am 31.12.2020		Immobilienmanagement für Dritte	Wohnungs-/ Teileigentum
Wohnungen	2.931	Wohneinheiten	169
Garagen	455	Garagen	106
Gewerbeobjekte	9/2	Stellplätze	55
Service- und Info-Haus/Treff	1/1		



2 WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 RAHMENBEDINGUNGEN

Das Geschäftsjahr 2020 wurde maßgeblich durch die weltweite Pandemie geprägt. Kontaktbeschränkungen, Hygiene- und Abstandsregeln, Home-Office sowie die Umsetzungen von Gesetzen und Verordnungen bestimmten die Rahmenbedingungen.

Ab März 2020 war es eine große Herausforderung, eine ausgewogene Balance zwischen der Reduzierung von persönlichen Kunden- und Mitgliederkontakten, dem damit verbundenen Gesundheitsschutz aller sowie der Aufrechterhaltung der Betriebsleistung unter Berücksichtigung ökonomischer, rechtlicher und sozialer Faktoren herzustellen.

Das „Service- und Info-Haus“ wurde für den allgemeinen Publikumsverkehr geschlossen. Eine persönliche Beratung in wichtigen oder dringenden Fällen erfolgte ausschließlich nach telefonischer Terminvergabe und unter Einhaltung der aufgestellten Hygiene- und Abstandsregeln.

Das Neuvermietungsgeschäft wurde während der Kündigungsphase temporär komplett ausgesetzt. Damit war eine nahtlose Wiedervermietung nicht mehr gegeben. Wohnungsbesichtigungen zwischen aktueller Mietpartei und Wohnungsinteressenten konnten nur nach schriftlicher Einwilligung und unter Anerkennung der gesundheitsrelevanten Richtlinien stattfinden. Auf Wohnungsabnahmen wurde zwischenzeitlich ebenfalls verzichtet. Nach Ablauf der Kündigungsfrist erhöhte das die Aufwendungen bei der Behebung von kleineren Mängeln und Schönheitsreparaturen.

Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie konnten Mietrückstände aus dem Zeitraum Anfang April bis Ende Juni 2020 – soweit sie auf den Auswirkungen der Corona-Pandemie beruhten – nicht zur Begründung einer ordentlichen oder fristlosen Kündigung herangezogen werden. Diese

gesetzliche Basis wurde zu einem genossenschaftlichen Versprechen ausgeweitet: Auch über den Zeitraum April bis Juni 2020 hinaus wird kein Mitglied der Genossenschaft seine Wohnung aufgrund der Corona-Krise verlieren.

Alle Aktivitäten in unserem „Treff – Auf Siebethsburg“ konnten nicht mehr stattfinden und die 18. Auflage des beliebten „Siebethsburger Volkslaufes“ musste erstmals seit 2003 ausfallen.

Neben den Auswirkungen der Pandemie sind weitere demografische und wirtschaftliche Kennzahlen für die langfristige Unternehmensentwicklung bedeutend. Da sämtliche Immobilien der Genossenschaft in Wilhelmshaven liegen, wirken sich diese unmittelbar auf den Wohnungsteilmarkt der Region aus.

Am 31. Dezember 2020 lebten 78.048 Einwohner mit Hauptwohnung in der Jadestadt. Gegenüber dem Vorjahr waren dies 976 Personen oder 1,2 Prozent weniger. Nach stagnierenden Bevölkerungszahlen in den Vorjahren war dies ein erheblicher Einwohnerverlust.

Am Ende des Geschäftsjahres waren bei der Agentur für Arbeit 4.532 Wilhelmshavener arbeitslos gemeldet. Die Quote stieg coronabedingt deutlich um 1,9 Prozentpunkte auf 11,7 Prozent und liegt damit weit über der des Umlandes (4,8 Prozent), Niedersachsens (5,7 Prozent) oder der Bundesrepublik (5,9 Prozent). Hinzu kamen noch 1.324 Personen, die zum Beispiel an einer Maßnahme teilnehmen, ohne die sie sonst als arbeitslos geführt worden wären. Unter diese sogenannte Unterbeschäftigung fielen Ende Dezember 5.856 Personen, was einer Quote von 14,5 Prozent entsprach. Rund 160 Betriebe mit über 1.600 Mitarbeitenden befanden sich dazu in Kurzarbeit.

11.312 Personen lebten in rund 5.842 Bedarfsgemeinschaften und bestritten ihren Lebensunterhalt aus staatlichen Transferleistungen (Stand September 2020).

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft wurde von der Industrie- und Handelskammer Oldenburg für die Stadt Wilhelmshaven mit 6.361 Euro pro Einwohner berechnet und ist im Vergleich zum Vorjahr um 255 Euro gesunken. Die Kennziffer pro Einwohner sank um 0,4 Prozentpunkte und lag bei 93,0 Prozent (Bundesdurchschnitt = 100 Prozent). Beide Werte verdeutlichten die deutlichen Schwächen auf der Nachfrageseite.

Am 31. Dezember 2020 zählte Wilhelmshaven 43.947 Privathaushalte; durchschnittlich lebten unverändert 1,8 Personen in einem Privathaushalt.

Von den rund 47.300 Wohneinheiten in der Jadestadt sind ca. 34.500 Mietwohnungen. Der marktaktive Leerstand (Geschosswohnungen, die unmittelbar vermietbar oder mittelfristig aktivierbar sind) soll laut Untersuchungen des Forschungsinstitutes „Empirica“ zum Stichtag des Vorjahreszeitraumes bei 6,1 Prozent gelegen haben (CBRE-Empirica-Leerstandsindex 2020) und liegt damit um 0,1 Prozentpunkte leicht höher als in den Jahren zuvor.

Am Jahresende waren bei der Wohnungsbaugenossenschaft insgesamt 10 Wohnungen, darunter eine marktfähige, nicht vermietet. Das sind 0,3 Prozent des Gesamtbestandes.

Im Geschäftsjahr kündigten 322 Mitglieder ihre Dauernutzungsverträge. Die Fluktuationsrate betrug 11,0 Prozent, lag mit 0,8 Prozentpunkten nochmals unter dem Vorjahreswert und war damit die niedrigste Quote seit über 20 Jahren.

Die Nutzungsentgelte ohne Betriebskosten haben sich aufgrund einer turnusmäßig durchgeführten Erhöhung der Nutzungsgebühren, durch Modernisierungsmaßnahmen und Neuvermietungen um 375,8 Tsd. Euro auf 11.531,4 Tsd. Euro erhöht.

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete pro Quadratmeter Wohnfläche betrug monatlich 5,18 Euro. Sie hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um 3,6 Prozent aufgrund einer turnusmäßig durchgeführten Anpassung der Nutzungsgebühren erhöht.

Die Betriebskosten einschließlich der Grundsteuer als Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beliefen sich auf 3.692,5 Tsd. Euro. Im Schnitt waren das 1,53 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich; dazu kommen Energiekosten in Höhe von 0,82 Euro bei den mit einer Zentralheizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage ausgestatteten Wohnungen.

Forderungsausfälle wegen tatsächlicher oder zu erwartender Nichteinbringlichkeit, bewusstes Freihalten von Wohneinheiten für geplante Umbauten, temporäre Leerstände während der Modernisierungstätigkeit sowie coronabedingt nicht nahtlose Wiedervermietungen verursachten einen Ausfall von insgesamt

Anzahl der Wohnungen nach Wohnfläche

< 50 qm	325
50 bis 59 qm	1.326
60 bis 69 qm	644
70 bis 79 qm	338
80 bis 89 qm	97
90 bis 99 qm	112
> 100 qm	89

Mietenstruktur (ohne Betriebskosten)

< 4,00	31
4,00 bis 4,49	81
4,50 bis 4,99	257
5,00 bis 5,49	2.199
> 5,50	363

Preis in Euro pro qm Wohnfläche monatlich und Anzahl der Wohneinheiten

1,4 Prozent des Mietensolls und stiegen somit gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte.

Das Hauptaugenmerk bei den Investitionen lag auf der Pflege des Immobilienbestandes und des Wohnumfeldes. Ein Gebäude in der tom-Brok-Straße 4/4 a konnte energetisch saniert werden. Weiter prägten Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung sowie Wertverbesserungen die hohen Ausgaben in

Höhe von 6.723,8 Tsd. Euro. Darin sind aktivierungspflichtige Herstellungskosten gemäß § 255 Abs. 2 HGB von 3.220,3 Tsd. Euro enthalten. Das ergibt eine durchschnittliche Investition von 36,92 Euro auf einen Quadratmeter Wohnfläche, davon 17,68 Euro erfolgswirksam. Zu diesen Ausgaben kamen die Kosten für den Neubau auf dem ehemaligen Gelände der Grundschule Siebethsburg von 5.754,8 Tsd. Euro, der 2022 fertiggestellt werden soll.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Entwicklung von Bedeutung sind, zeigt die nachfolgende Tabelle.

Unternehmensleistung	2021 Plan TEUR	2020 Plan TEUR	2020 Ist TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	15.300,0	15.150,0	15.180,3
Instandhaltungsaufwendungen	3.620,0	3.600,0	3.503,5
Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel	815,0	825,0	628,6
Jahresüberschuss	1.800,0	1.500,0	2.086,5

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen sind die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr ermittelt worden. Gegenüber den Planungen ergaben sich einige Veränderungen, die dem angewandten Vorsichtsprinzip geschuldet sind. Das bedeutet, dass Ertragspositionen (z. B. Umsatzerlöse inklusive Erlöschmälerungen) geringer und Aufwandspositionen in den Planbilanzen höher angesetzt wurden. Die turnusmäßige Anpassung der Nutzungsgebühren führte 2020 zu höheren Umsatzerlösen. Bei den Instandhaltungskosten kam es aufgrund der „dritten Welle“ in der Pandemie insbesondere zum Jahresende bei geplanten Maßnahmen zu baulichen Verzögerungen, so dass nicht alle vorgesehenen Bauleistungen durchgeführt werden konnten.

Bei den Zinsaufwendungen haben Prolongationen bestehender Kapitalmarktdarlehen mit geringeren

Zinssätzen sowie vorzeitige Rückzahlungen von Krediten zu einem geringeren Aufwand geführt. Aufgrund der Verlängerung von Restnutzungsdauern in einigen Baualtersklassen verringerten sich die Abschreibungen beim Sachanlagevermögen. In der Konsequenz führten die Auswirkungen der beschriebenen Abweichungen zu einem höheren Jahresüberschuss.

Er beträgt für das abgelaufene Geschäftsjahr 2.086,5 Tsd. Euro. Daraus können unter anderem die Rücklagen weiter gestärkt werden.

Die Genossenschaft beschäftigte am Ende des Berichtsjahres neben den Mitgliedern des Vorstandes 21 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Vergütungen erfolgten nach den Tarifverträgen für die Beschäftigten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Am 31. Dezember 2020 gehörten der Genossenschaft 6.605 Mitglieder mit 31.695 Geschäftsanteilen an. Einem Zugang von 452 Mitgliedern und 5.796 Geschäftsanteilen standen Abgänge von 325 Mitgliedern und 716 Geschäftsanteilen gegenüber. Die Mitglieder haften für die Genossenschaft in Höhe der von ihnen übernommenen Geschäftsanteile.

Die strategischen Hauptziele, die qualitative Aufwertung des Wohnungsbestands voranzubringen und dabei gleichzeitig den genossenschaftlichen Förderauftrag zu erfüllen, wurden erreicht.

Insofern beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens trotz der dargestellten Rahmenbedingungen insgesamt als positiv.

2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

2.3.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Struktur Jahresergebnis	2020 TEUR	2019 TEUR	Veränderung TEUR
Hausbewirtschaftung	2.763,3	2.398,5	364,8
Verwaltungsbetreuung	-41,2	-41,7	0,5
Bautätigkeit	-95,3	-94,2	-1,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-527,7	-599,5	71,8
Betriebsergebnis	2.099,1	1.663,1	436,0
Finanzergebnis	0,7	0,5	0,2
Neutrales Ergebnis	-13,3	459,5	-472,8
Jahresergebnis	2.086,5	2.123,1	-36,6

Der Jahresüberschuss in Höhe von 2.086,5 Euro ergab sich im Wesentlichen aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Er ist im Gegensatz zum Vorjahr um 364,8 Tsd. Euro gestiegen.

Die Ertragslage wurde wie in den Vorjahren durch hohe Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen beeinflusst. Sie waren notwendig, um die nachhaltige Vermietbarkeit der genossenschaftlichen Immobilienbestände zu gewährleisten und die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern.

Das neutrale Ergebnis beinhaltetete 2019 einen Ertrag aus Schadenersatz aus Bauleistungen. Dadurch ergab sich eine höhere Abweichung als in anderen Geschäftsjahren.

Die Ertragslage ist auf Basis der dargestellten Rahmenbedingungen positiv zu bewerten.

2.3.2 Vermögenslage

Vermögensstruktur	2020 TEUR	%	2019 TEUR	%	Ver- änderung TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	8,6	0,0	1,0	0,0	7,6
Sachanlagen	85.888,2	91,1	78.530,6	92,8	7.357,6
Finanzanlagen	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0
Mittelfristige Aktiva	3,8	0,0	7,3	0,0	-3,5
Kurzfristige Aktiva	8.345,7	8,9	6.072,2	7,2	2.273,5
Bilanzsumme	94.246,5	100,0	84.611,3	100,0	9.635,2

Kapitalstruktur	2020 TEUR	%	2019 TEUR	%	Ver- änderung TEUR
Eigenkapital	51.993,9	55,2	47.787,8	56,5	4.206,1
Langfristige Rückstellungen	3.257,9	3,5	3.189,3	3,8	68,6
Dauerschulden	37.469,2	39,8	32.269,1	38,1	5.200,6
Mittelfristige Passiva	60,2	0,1	55,6	0,1	4,6
Kurzfristige Passiva	1.465,3	1,4	1.309,5	1,5	155,3
Bilanzsumme	94.246,5	100,0	84.611,3	100,0	9.635,2

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr 2020 um 9.635,2 Tsd. Euro auf 94.246,5 Tsd. Euro gestiegen.

Das Anlagevermögen beträgt 91,1 Prozent der Bilanzsumme. Es ist zu 100,0 Prozent durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital hat sich erneut erhöht und beträgt 51.993,9 Tsd. Euro gegenüber 47.787,8 Tsd. Euro im Vorjahr.

Der Anstieg resultierte aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 2.086,5 Tsd. Euro abzüglich der Dividendenzahlung für das Vorjahr von 263,7 Tsd. Euro sowie einer Erhöhung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder von 2.506,9 Tsd. Euro.

Die Eigenkapitalquote betrug bei gestiegenem Bilanzvolumen 55,2 Prozent.

Die langfristigen Rückstellungen erhöhten sich um 68,6 Tsd. Euro auf 3.257,9 Tsd. Euro.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet.

2.3.3 Finanz- und Liquiditätslage

Die Finanzlage der Genossenschaft war auch im Berichtsjahr 2020 geordnet und entwickelte sich planmäßig. Sämtlichen finanziellen Verpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb sowie gegenüber den Kreditgebern konnte das Unternehmen termingerecht nachkommen.

Die Finanzmittelherkunft und -verwendung zeigt die folgende Kapitalflussrechnung.

Kapitalflussrechnung	2020 TEUR	2019 TEUR	Ver- änderung TEUR
Finanzmittelbestand zum 01.01.	4.915,8	4.046,1	869,7
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit*	5.433,2	5.052,0	381,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-9.662,8	-5.029,5	-4.633,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	6.524,6	847,2	5.677,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.	7.210,8	4.915,8	2.295,0
Darin enthalten:			
* Cashflow nach DVFA/SG	4.453,2	4.467,6	-14,4
** Planmäßige Tilgungen	-1.434,7	-1.366,0	-68,7

Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt durch langfristige Annuitätendarlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung betrug 1,8 Prozent (Vorjahr 2,2 Prozent).

Die 2020 durchgeführten Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgten mit Fremd- und Eigenmitteln. Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr Valutierungen in Höhe von 7.000,0 Tsd. Euro vorgenommen. Verschiedene Darlehen mit einem Nominalbetrag von 1.007.245,01 Euro wurden mit einem Restsaldo von 531.660,14 Euro vorzeitig zurückgeführt.

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht vorhanden sind. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzierungsinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Die Zahlungsströme wurden auf der Grundlage einer Planungsrechnung so koordiniert, dass jederzeit die notwendige Liquidität zur Verfügung stand. Die Disposition erfolgte durch eine monatliche Liquiditätsvorschau, die sich aus den erwarteten Ein- und Auszahlungen zusammensetzt, sowie der täglichen Berechnung einer Liquiditätsübersicht.

Liquiditätsreserven in Form von eingeräumten Kreditlinien wurden nicht in Anspruch genommen.

2.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die für die Genossenschaft bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zu den Vorjahren dar.

Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

	2020	2019	2018	2017	2016
Eigenkapitalquote (%)					
$\frac{\text{Bilanzielles Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	= 55,2	56,5	52,7	51,4	52,3
Eigenkapitalrentabilität (%)					
$\frac{\text{Gewinn} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$	= 4,0	4,4	3,9	4,1	3,6
Anlagenintensität I (%)					
$\frac{\text{Anlagevermögen} \times 100}{\text{Gesamtvermögen}}$	= 91,1	92,8	93,6	96,0	90,8
Anlagendeckungsgrad (%)					
$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{lgfr. Rückst.} + \text{lgfr. Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	= 107,8	106,0	104,9	102,1	107,6
Cashflow nach DVFA/SG (TEUR)					
Jahresüberschuss +/- AfA Anlagevermögen +/- Veränderungen langfristiger Rückstellungen +/- Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	= 4.453,2	4.467,6	4.291,9	4.126,3	3.636,2
Zinsdeckung (%)					
$\frac{\text{Zinsen und ähnliche Aufwendungen}}{\text{Sollmieten}}$	= 6,0	7,1	8,3	8,6	9,3
Kapitaldienstdeckung (%)					
$\frac{\text{Zinsaufwand} + \text{Tilgung für lgfr. Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	= 22,2	19,2	32,2	37,1	16,0
Dynamischer Verschuldungsgrad (Jahre)					
$\frac{\text{Dauerfremdfinanzierungsmittel}}{\text{Cashflow nach DVFA/SG}}$	= 9	7	9	9	9

Kennzahlen zur Ertragslage

	2020	2019	2018	2017	2016
Wohnungsbestand	2.931	2.931	2.930	2.930	2.908
Durchschnittl. Miete pro qm Wohnfläche mtl. (Euro)					
<u>Jahressollmiete Wohnungen : 12</u> Wohnfläche	= 5,18	5,00	4,97	4,79	4,73
Mietausfallquote (%)					
<u>Abschreibungen auf Mietforderungen + Erlösschmälerungen (Sollmiete) + Kosten für Miet- und Räumungsklagen</u> Jahressollmiete + Aufwendungszuschüsse + Umlagen	= 1,0	0,8	1,0	1,0	0,9
Leerstandsquote (%)					
<u>Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag</u> Anzahl der Wohneinheiten	= 0,3	0,4	0,4	0,4	0,3
Fluktuationsrate (%)					
<u>Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen</u> Anzahl der Wohneinheiten	= 11,0	11,8	12,4	12,0	12,9
Instandhaltung pro qm Wohnfläche (Euro)					
<u>Fremdbezogene Instandhaltungskosten</u> Wohnfläche	= 19,24	19,89	17,78	16,39	18,42



3 RISIKO- UND CHANCENBERICHT

3.1 RISIKEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die mittel- und langfristige Unternehmensplanung gehört in der nachhaltig agierenden Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu den zentralen Steuerungselementen und ist damit auch wesentlicher Bestandteil des auf die unternehmensspezifischen Erfordernisse abgestimmten Risikomanagementsystems.

Als Bestandteil des Risikocontrollings erfolgt ein regelmäßiger Soll-Ist-Vergleich des Wirtschafts-, Finanz- und Liquiditätsplans. Die dauerhafte Zahlungsfähigkeit wird dadurch sichergestellt.

Kennzahlen im Bereich der wohnungswirtschaftlichen Risikofelder werden monatlich erfasst, analysiert und gemäß den Kriterien des internen Risikomanagements bewertet.

Unter Beobachtung des Kapitalmarktes, der Restlaufzeiten der bestehenden Darlehen sowie der Höhe der auslaufenden Zinsbindungen wird permanent der Einsatz von Forward-Darlehen geprüft. Das zurzeit sehr niedrige Zinsniveau begünstigt weitere Investitionen.

Als Immobilienunternehmen sind wir unmittelbar von der Entwicklung Wilhelmshavens abhängig. Insofern beobachten wir kontinuierlich demografische und wirtschaftliche Rahmendaten und beteiligen uns aktiv im Bereich der Stadtentwicklung.

Die Einhaltung und Überwachung der Europäischen Datenschutzgrundverordnung sowie den Aufbau und die Weiterentwicklung des Datenschutzmanage-

mentsystems überwacht ein darauf spezialisiertes, externes Dienstleistungsunternehmen.

Die Wohnungswirtschaft hat sich bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen, jedoch machen es die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen. Erste Lieferprobleme bei Baumaterialien sind festzustellen. Schon vor der Pandemie haben sich die Preise im Bausektor erheblich gesteigert. Davon ist auch nach Überwindung der Corona-Krise auszugehen. Der drohende Fachkräftemangel wird dieses Risikofeld noch mal erheblich beeinflussen. Der Leistungsbezug bei den zur Verfügung stehenden Kapazitäten wird sich zukünftig verteuern.

Grundsätzlich gehen wir von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur aus. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei Wiedervermietungen ergeben. Sie können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung nicht abschließend abgeschätzt werden.

3.2 CHANCEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Der Wohnungsteilmarkt in Wilhelmshaven ist nach wie vor gekennzeichnet durch deutliche Wohnungsüberhänge und ein relativ günstiges Mietpreisniveau.

Als drittgrößter Anbieter auf dem Wohnungsmarkt in Wilhelmshaven sehen wir die Chance, mit einem nachfrageorientierten Produkt „Wohnen“, attraktiven Serviceangeboten und ausgeprägter sozialer Stadtteilarbeit unsere gute Wettbewerbsposition weiter zu festigen.

Durch die hohen Investitionen werden wir weiterhin den genossenschaftlichen Wohnungsbestand erhalten und qualitativ aufwerten, das Portfolio durch sinnvolle Neubauten ergänzen und die Qualität des Wohnumfeldes erhöhen.

In den letzten zwei Jahren konnten wir eine erhöhte Nachfrage nach unseren Wohnungen spüren. Bei den aufwendigen Einzelmodernisierungen, teilweise mit Grundrissänderungen, sind die Wohnungen bereits zu Beginn der Maßnahme wiedervermietet. Für kurzfristige Vermietungen standen nur wenige Einheiten zur Verfügung.

Im Ergebnis führte dies 2020 zur niedrigsten Fluktuationsrate in den letzten 20 Jahren und drückte sich zugleich in einer Vermietungsquote von 99,7 Prozent aus.

Nach Überwindung der Covid-19-Pandemie und nach Rückkehr zu einer normalisierten Lage gehen wir davon aus, dass auch in den nächsten Jahren eine hohe Nachfrage nach unserem Produkt „Wohnen“ bestehen bleibt und sehr gute Vermietungsergebnisse erzielt werden können.

Zum Produkt „Wohnen“ zählen unter anderem die wohnbegleitenden Dienstleistungen, soziale Beratungsangebote und der „Treff - Auf Siebethsburg“. Sie führen in den kommenden Jahren zu Steigerungen in der Lebensqualität in den Quartieren und unterstützen ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen.

Durch das Projekt „freiraum“ werden wir 2021 die soziale Stadtteilarbeit mit einem weiteren Gemeinschaftsraum ausbauen.

Zusammenfassend sind zurzeit keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, die zu einer langfristig ungünstigen Unternehmensentwicklung der Genossenschaft mit negativen Ausstrahlungseffekten auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage führen könnten.

4 PROGNOSEBERICHT

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unwägbarkeiten verbunden. Bislang hat sich die Genossenschaft resilient in der Krise gezeigt.

Für die Folgejahre ist ein langfristiger Wirtschafts- und Finanzplan vorhanden, der über zehn Jahre bei Eintreten der getroffenen Annahmen eine positive Entwicklung aufzeigt. Das Unternehmen ist auch weiterhin in der Lage, hohe Investitionen in Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung sowie Wertverbesserungen und die Pflege des Wohnumfeldes vorzunehmen.

Die energetische Sanierung von Immobilien als ganzheitliche Maßnahme wird weiter fortgesetzt und bleibt fester Bestandteil der Investitionsleistungen.

Das Neu- und Umbauvorhaben auf dem Gelände der ehemaligen Grundschule Siebethsburg wird das Portfolio um attraktive und vor allem barrierefreie Wohnungen sinnvoll erweitern.

Wir rechnen auf der Grundlage des fortgeschriebenen Wirtschafts- und Finanzplanes für das Jahr 2021 mit einem Jahresüberschuss von 1.800,0 Tsd. Euro.

Unternehmensleistung	2021 Plan TEUR	2020 Ist TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	15.300,0	15.180,3
Instandhaltungsaufwendungen	3.620,0	3.503,5
Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel	815,0	628,6
Jahresüberschuss	1.800,0	2.086,5

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden aufgrund der Vollauswirkung einer 2020 turnusmäßig durchgeführten Erhöhung der Nutzungsgebühren moderat steigen. Die Instandhaltungsaufwendungen sind auf ähnlich hohem Niveau in den Planansätzen berücksichtigt. Durch die Aufnahme von Fremdfinanzierungsmitteln für den Neubau werden die Zinsaufwendungen steigen.

Aus dem Jahresüberschuss soll die Eigenkapitalausstattung weiter gestärkt werden und die Basis für zukünftige Investitionen in die Bestandsimmobilien sowie in Neubauvorhaben bilden.

Wilhelmshaven, 18. Mai 2021



Lutz Weber
Vorstandsvorsitzender



Jochen Borchers
Vorstandsmitglied



A young boy with light brown hair is smiling and looking towards the right side of the frame. He is wearing a light-colored zip-up jacket over a dark blue shirt. In the background, another person is partially visible, and a window with white curtains is on the right. The scene is brightly lit, suggesting a classroom or computer lab environment. A large green circular graphic is overlaid on the bottom right, containing the text.

**ERFAHREN
MACHT
FREUDE**

D BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Das Berichtsjahr 2020 wurde durch die Corona-Pandemie beherrscht. Unser öffentliches und privates Leben wurde eingeschränkt und die Situation im Gesundheitswesen spitzte sich immer weiter zu. Die Gefahr einer Überlastung der Intensivstationen rückte näher. Auch wenn mit dem Beginn der Impfungen die aktive Bekämpfung des Corona-Virus begonnen hat, musste unsere Gesellschaft angesichts dieser dynamischen Entwicklungen mit starken Einschränkungen leben und mit einer deutlichen Entspannung der Pandemielage war zu diesem Zeitpunkt realistischerweise nicht zu rechnen.

Der Aufsichtsrat wurde durch den Vorstand ausführlich über die Lage des Unternehmens, über die Geschäftsentwicklung im Allgemeinen und über Geschäftsvorfälle von besonderer Bedeutung informiert. Wesentliche Fragen zur strategischen Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanung wurden intensiv erörtert und die für die Genossenschaft notwendigen Beschlüsse gefasst.

Trotz all der Widrigkeiten konnte der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung in konstruktiver Zusammenarbeit fördern, beraten und überwachen. Die ihm durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben wurden somit erfüllt.

Die strategische Ausrichtung des Unternehmens ist geprägt durch den in der Satzung verankerten Auftrag, unsere Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung zu fördern.

In einem von hohen Nachfragedefiziten geprägten Wohnungsteilmarkt Wilhelmshaven konnte unsere Genossenschaft sich weiter gut behaupten. Die Vermietungsquote von über 99 Prozent ist hierfür eine eindrucksvolle Bestätigung.

Seit seiner Gründung im Jahr 1903 bietet der Bauverein bezahlbare und komfortable Wohnungen in Wilhelmshaven. Familien, Senioren, Singles und Studenten finden in unserem großen Angebot die passenden Mietwohnungen – zentral gelegen, modern ausgestattet und zu fairen Preisen.

Der Neu- und Umbau auf dem Gelände der ehemaligen Grundschule Siebethsburg mit insgesamt 48 Wohneinheiten befindet sich auf der Zielgeraden und wird das genossenschaftliche Portfolio attraktiv ergänzen.

Ein weiterer wichtiger Bestandteil der Geschäftspolitik ist die soziale Stadtteilarbeit mit ihren unterschiedlichen Bausteinen. So wurde im Geschäftsjahr mit der Planung für eine weitere Gemeinschaftseinrichtung begonnen. Der „freiraum“ wird sich bewusst in Gestaltung und Angebotspalette vom bestehenden „Treff - Auf Siebethsburg“, dessen Aktivitäten aufgrund der Pandemie leider eingeschränkt werden mussten, unterscheiden.

In der im Juni 2020 im schriftlichen Umlaufverfahren durchgeführten Vertreterversammlung standen der Jahresabschluss 2019, die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat sowie die Entlastung beider Gremien im Mittelpunkt.

Der vom Vorstand für das abgelaufene Geschäftsjahr vorgelegte Jahresabschluss ist das Ergebnis einer sorgfältigen und erfolgreichen Geschäftsführung. Unser Unternehmen hat seine gute wirtschaftliche Entwicklung fortgesetzt, die eine stabile, solide Basis bildet. Der Lagebericht stellt die Situation der Genossenschaft realistisch dar.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung

- den Bericht des Vorstandes anzunehmen,
- den Jahresabschluss festzustellen,
- den Einstellungen in die Rücklagen sowie
- dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

Für die geleistete Arbeit gilt dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Dank des Aufsichtsrates. Ein herzliches Dankeschön im Namen aller sprechen wir den ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern aus, die durch ihr Engagement zum Erfolg der Genossenschaft beigetragen haben.

Wilhelmshaven, 18. Mai 2021



Volker Osterkamp
Aufsichtsratsvorsitzender





**GUTE
NACH-
RICHTEN**

Passiva	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	187.500,00		243.500,00
2. der verbleibenden Mitglieder	15.796.135,88		13.289.236,13
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen (rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 51.364,12 Euro)	102.500,00	16.086.135,88	170.109,48 (18.263,87)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage (davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 210.000,00 Euro)	4.020.000,00		3.810.000,00 (220.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage (davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 1.600.000,00 Euro)	28.550.000,00		26.950.000,00 (1.650.000,00)
3. Andere Ergebnismrücklagen (davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 0,00 Euro)	2.600.000,00	35.170.000,00	2.600.000,00 (0,00)
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	461.230,62		471.825,50
2. Jahresüberschuss	2.086.547,84		2.123.098,50
3. Einstellungen in die Ergebnismrücklagen	1.810.000,00	737.778,46	1.870.000,00
Eigenkapital insgesamt		51.993.914,34	47.787.769,61
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.127.994,00		3.094.167,00
2. Sonstige Rückstellungen	299.743,35	3.427.737,35	197.385,50
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.302.646,62		32.269.338,75
2. Erhaltene Anzahlungen	1.011.015,98		1.021.506,17
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	300.684,86		78.011,44
4. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 25.363,87 Euro) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 7.050,82 Euro)	175.193,07	38.789.540,53	137.694,88 (25.070,41) (7.040,67)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Rechnungsabgrenzungsposten		35.292,56	25.472,24
Bilanzsumme		94.246.484,78	84.611.345,59



A young girl with long brown hair, wearing a striped shirt, is smiling broadly while holding a large metal sieve over a wooden rolling pin. She appears to be in a kitchen, sifting flour. The background is slightly blurred, showing a kitchen counter and a wooden rolling pin. A green circular graphic is overlaid on the bottom right of the image, containing the text 'DAS SCHMECKT UNS' in white, bold, sans-serif font.

**DAS
SCHMECKT
UNS**



F GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020)

Gewinn- und Verlustrechnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.180.347,47		14.888.335,71
b) aus Betreuungstätigkeit	42.317,51	15.222.664,98	42.145,08
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		64.011,07	-254,53
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		47.207,24	37.522,48
4. Sonstige betriebliche Erträge		70.825,15	545.516,01
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.810.479,88	6.800.122,31
Rohergebnis		8.594.228,56	8.713.142,44
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.479.594,34		1.434.261,70
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung: 349.589,40 Euro)	629.617,12	2.109.211,46	682.418,83 (417.219,27)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.298.165,16	2.234.594,96
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		929.911,86	969.617,75
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		3,83	4,72
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		683,59	471,02
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		699.370,77	797.292,88
12. Ergebnis nach Steuern		2.558.256,73	2.595.432,06
13. Sonstige Steuern		471.708,89	472.333,56
14. Jahresüberschuss		2.086.547,84	2.123.098,50
15. Gewinnvortrag		461.230,62	471.825,50
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.810.000,00	1.870.000,00
17. Bilanzgewinn		737.778,46	724.924,00





**EINANDER
NAH SEIN**

G ANHANG

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die Bauverein Rüstringen eG hat ihren Sitz in Wilhelmshaven und ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Oldenburg unter der laufenden Nummer 130003 eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020 (Formblatt VO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

2 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

2.1 Bilanzierungsmethoden

Es wurden folgende Bilanzierungswahlrechte ausgeübt:

- Rückstellungen für Pensionen, die rechtlich vor dem 01.01.1987 begründet wurden.
- Auf die aktivische Abgrenzung latenter Steuern wurde verzichtet.

2.2 Bewertungsmethoden

a) Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Die Abschreibung für die EDV-Lizenzen der wohnungswirtschaftlichen Software erfolgt linear über die Vertragsdauer von fünf Jahren und bei sonstigen EDV-Anwendungsprogrammen mit 33 Prozent jährlich.

b) Sachanlagevermögen

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen bestehen aus Architektenkosten sowie Kosten der technischen Leitung. Das Aktivierungswahlrecht für Verwaltungskosten wurde nicht ausgeübt. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Durch umfangreiche Modernisierungsarbeiten wurde 2020 in den Baualterklassen 1905 – 1915 bei einem Objekt und in den Baualterklassen 21.06.1948 – 1990 bei elf Objekten die Restnutzungsdauer verlängert.

Dabei wurde ein standardisiertes Punkteverfahren in Anlehnung an die Anlagen 3 und 4 der Sachwertrichtlinie 2012 angewendet.

Bei Objekten, bei denen der Erbbaurechtsvertrag eine kürzere Laufzeit als die ermittelte Restnutzungsdauer hat, verkürzt sich diese. Die planmäßigen Abschreibungen reduzierten sich bei der Verlängerung von Restnutzungsdauern um 45.710,22 Euro. Diese Anpassung führt zu einer besseren Einsicht in die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände wurden gemäß den folgenden Angaben vorgenommen:

Wohnbauten

Baujahre 1903 – 1915

Ursprüngliche Herstellungskosten abgeschrieben. Nach Teilmodernisierung Verlängerung der Restnutzungsdauer bis zum 31.12.2019. Bei Vollmodernisierungen erfolgt die neue Abschreibung über 50 Jahre. Ab 2008 Verlängerung der Restnutzungsdauer bis zum 31.12.2035 bei aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen, wenn die Modernisierungsquote im Objekt mindestens 50 Prozent beträgt. Die Restnutzungsdauer des Altgebäudes der ehemaligen GS Siebethsburg läuft bis zum 30.06.2030. Ab 2016 wurden mit Hilfe eines standardisierten Punkteverfahrens die Restnutzungsdauern für diese Objekte angepasst.

Baujahre 1916 – 1934

Ursprüngliche Herstellungskosten abgeschrieben. Ab 2018 Verlängerung der Restnutzungsdauer bis zum 31.12.2055, wenn die Modernisierungsquote im Objekt mindestens 50 Prozent beträgt.

Baujahre 1935 – 20.06.1948

Ursprüngliche Herstellungskosten abgeschrieben. Ab 2018 Verlängerung der Restnutzungsdauer bis zum 31.12.2055, wenn die Modernisierungsquote im Objekt mindestens 50 Prozent beträgt. Bei Erbbaurechten ist die kürzere Laufzeit maßgebend.

Baujahre 21.06.1948 – 1990

Nutzungsdauer 80 Jahre. Bei Vollmodernisierungen erfolgt die neue Abschreibung über 50 Jahre. Ab 2017 wurden mit Hilfe eines standardisierten Punkteverfahrens die Restnutzungsdauern für die betroffenen Objekte angepasst.

Baujahre ab 1991/ ab 2017

Nutzungsdauer 50 Jahre / Nutzungsdauer 80 Jahre. Ab 2018 wurden mit Hilfe eines standardisierten Punkteverfahrens die Restnutzungsdauern für die betroffenen Objekte angepasst.

Außenanlagen

Außenanlagen bis 2016 werden linear mit 10 Prozent jährlich abgeschrieben. Außenanlagen ab 2017 werden linear mit 15 Prozent jährlich abgeschrieben.

Garagen

Nutzungsdauer 25 Jahre, sofern nicht mit Wohngebäuden errichtet.

Geschäfts- und andere Bauten

Nutzungsdauer 25 Jahre. Bei bereits voll abgeschrieben Objekten werden Nachaktivierungen linear bis zum Jahr 2020 abgeschrieben.

Maschinen

Lineare Abschreibung nach steuerlicher AfA-Tabelle.

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Lineare Abschreibung nach steuerlicher AfA-Tabelle.

Geringwertige Wirtschaftsgüter

Es wird für bewegliche Anlagegüter mit Anschaffungskosten von mehr als 250,00 Euro bis 1.000,00 Euro pro Jahr ein Sammelposten gebildet, der linear über fünf Jahre abgeschrieben wird.



c) Finanzanlagen

Die anderen Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten bewertet.

d) Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Bei der Ermittlung der unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten sind Abschläge, insbesondere aufgrund von Leerständen, berücksichtigt.

Die Materialien unter der Position „Andere Vorräte“ wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel wurden mit dem Nennwert bilanziert. Erkennbare Risiken wurden durch Abschreibungen berichtet.

e) Rückstellungen

Die Pensionsrückstellung wurde auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens erstellt. Berechnungsgrundlage bilden die Richttafeln 2018 G von K. Heubeck. Dabei wurde eine Steigerung in Höhe von zwei Prozent p.a. angenommen. Gleichzeitig fand der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,30 Prozent (im Vorjahr 10-Jahres-Durchschnitt mit 2,71 Prozent) zum 31.12.2020 Berücksichtigung. Die Bewertungsmethode entspricht dem Teilwertverfahren. Die Bewertung von Anwartschaften auf Hinterbliebenenleistungen erfolgt mit der kollektiven Methode. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Erfüllungsbetrag auf Basis des 10-Jahres-Durchschnitt-Zinssatzes und dem auf Basis des 7-Jahres-Durchschnitt-Zinssatzes beträgt 240.350,00 Euro.

	AK/HK zum 01.01. EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen des Geschäftsjahres +/- EUR	AK/HK zum 31.12. EUR
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	228.924,65	10.844,47	0,00	0,00	239.769,12
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	mit Wohnbauten 134.503.550,62 mit Geschäfts- und anderen Bauten 1.411.987,07	3.614.640,54 0,00	0,00 0,00	5.058,97 0,00	138.123.250,13 1.411.987,07
Grundstücke ohne Bauten	82.237,80	0,00	0,00	0,00	82.237,80
Betriebs- und Geschäftsausstattung	773.960,87	263.887,21	150.298,00	0,00	887.550,08
Anlagen im Bau	1.471.432,83	5.754.827,39	0,00	0,00	7.226.260,22
Bauvorbereitungskosten	5.271,27	19.096,03	0,00	-5.058,97	19.308,33
Summe Sachanlagen	138.248.440,46	9.652.451,17	150.298,00	0,00	147.750.593,63
Summe immaterielle Vermögensgegenstände u. Sachanlagen	138.477.365,11	9.663.295,64	150.298,00	0,00	147.990.362,75
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	Nominal zum 01.01. EUR 160,00	Zugänge des Geschäftsjahres EUR 0,00	Abgänge des Geschäftsjahres EUR 0,00	Umbuchungen des Geschäfts- jahres +/- EUR 0,00	Nominal zum 31.12. EUR 160,00
Anlagevermögen gesamt	138.477.525,11	9.663.295,64	150.298,00	0,00	147.990.522,75

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß der Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst.

f) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

3.1 Bilanz

- Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im folgenden Anlagenspiegel dargestellt. Die Zugänge bei der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ beinhalten im Wesentlichen nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01. EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit ...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12. EUR	Buchwert am 31.12. EUR	Buchwert am 31.12. (Vorjahr) EUR
		Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen des Geschäftsjahres +/- EUR			
227.912,63	3.300,53	0,00	0,00	0,00	231.213,16	8.555,96	1.012,02
58.222.418,23	2.191.537,35	0,00	0,00	0,00	60.413.955,58	77.709.294,55	76.281.132,39
1.047.919,47	32.984,51	0,00	0,00	0,00	1.080.903,98	331.083,09	364.067,60
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82.237,80	82.237,80
447.473,20	70.342,77	0,00	150.298,00	0,00	367.517,97	520.032,11	326.487,67
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.226.260,22	1.471.432,83
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.308,33	5.271,27
59.717.810,90	2.294.864,63	0,00	150.298,00	0,00	61.862.377,53	85.888.216,10	78.530.629,56
59.945.723,53	2.298.165,16	0,00	150.298,00	0,00	62.093.590,69	85.896.772,06	78.531.641,58
Kumulierte Tilgungen zum 01.01. EUR	Tilgungen des Geschäftsjahres EUR	Tilgung Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Tilgung Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen des Geschäftsjahres +/- EUR	Kumulierte Tilgungen zum 31.12. EUR	Buchwert am 31.12. EUR	Buchwert am 31.12. (Vorjahr) EUR
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	160,00	160,00
59.945.723,53	2.298.165,16	0,00	150.298,00	0,00	62.093.590,69	85.896.932,06	78.531.801,58

2. Die Position „unfertige Leistungen“ beinhaltet ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

3. Restlaufzeit der Forderungen:

Restlaufzeit der Forderungen	insgesamt EUR	Restlaufzeit > 1 Jahr Geschäftsjahr EUR	Restlaufzeit > 1 Jahr Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	62.915,72	3.809,77	7.286,30
Sonstige Vermögensgegenstände	15.803,11	0,00	0,00
Gesamtbetrag	78.718,83	3.809,77	7.286,30

4. Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Steuererstattungsansprüche in Höhe von 3.275,98 Euro.

5. Die Rücklagen haben sich aufgrund einer unverbindlichen Vorwegzuweisung wie folgt entwickelt:

Rücklagen	Bestand 01.01.2020 EUR	Einstellung aus Bilanzgewinn 2020 EUR	Entnahme 2020 EUR	Bestand 31.12.2020 EUR
Gesetzliche Rücklage	3.810.000,00	210.000,00	0,00	4.020.000,00
Bauerneuerungsrücklage	26.950.000,00	1.600.000,00	0,00	28.550.000,00
Andere Ergebnismrücklage	2.600.000,00	0,00	0,00	2.600.000,00
Gesamtbetrag	33.360.000,00	1.810.000,00	0,00	35.170.000,00

Zur endgültigen Einstellung in die Rücklagen bedarf es eines Beschlusses der Vertreterversammlung.

6. Sonstige Rückstellungen:

Rückstellungen	EUR
Prüfungs- und Beratungskosten	28.700,00
Beiträge zur Berufsgenossenschaft	12.420,00
Jubiläumswendungen	129.902,78
Eigene Jahresabschlusskosten	43.850,00
Betriebskosten	17.000,00
Bauleistungen	64.247,41
Aufbewahrungskosten	3.623,16
Gesamtbetrag	299.743,35

Eine neue Rückstellungsart wurde für „Bauleistungen“ gebildet. Sie beinhaltet den Differenzbetrag zwischen dem in der Zeit vom 01.07. bis 31.12.2020 gültigen, verminderten Mehrwertsteuersatz von 16 Prozent und dem regulären Mehrwertsteuersatz von 19 Prozent bei Fertigstellung von Bauleistungen nach dem Bilanzstichtag.

7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zeigt der folgende Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch Art und Form der Sicherheiten ergeben:

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten	insgesamt EUR	Restlaufzeit			gesichert EUR	Art der Sicherung
		< 1 Jahr EUR	1 - 5 Jahre EUR	> 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten Vorjahresangabe	37.302.646,62 (32.269.338,75)	1.643.438,57 (1.438.099,77)	7.643.843,24 (6.041.306,09)	28.015.364,81 (24.789.932,89)	36.042.152,64 (30.960.213,15)	Grund- pfandrecht
Erhaltene Anzahlungen Vorjahresangabe	1.011.015,98 (1.021.506,17)	1.011.015,98 (1.021.506,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vorjahresangabe	300.684,86 (78.011,44)	300.684,86 (78.011,44)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahresangabe	175.193,07 (137.694,88)	115.024,17 (82.108,07)	60.168,90 (55.586,81)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	38.789.540,53	3.070.163,58	7.704.012,14	28.015.364,81	36.042.152,64	
Vorjahresangabe	(33.506.551,24)	(2.619.725,45)	(6.096.892,90)	(24.789.932,89)	(30.960.213,15)	

3.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

- Die anderen aktivierten Eigenleistungen bestehen aus Architektenkosten und Kosten der technischen Leitung.
- In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus abgeschriebenen Forderungen in Höhe von 3.976,57 Euro, aus früheren Jahren in Höhe von 2.281,66 Euro sowie 883,20 Euro aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten.
- Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten 3.503,5 Tsd. Euro Instandhaltungsaufwendungen für Leistungen Dritter.
- Die unter Personalaufwendungen enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung wurden, soweit sie die Zuführung zu Pensionsrückstellungen betreffen, um den unter der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ auszuweisenden Zinsanteil gekürzt.
- In der Position „Anlagen im Bau“ sind die Zugänge für den Neubau auf dem Gelände der ehemaligen Grundschule Siebethsburg dokumentiert.
- Das Verwahrentgelt in Höhe von 1.617,93 Euro wurde erstmalig unter den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ geführt. In den Vorjahren war es unter „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ gebucht.
- Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält 70.746,00 Euro aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung.

4 SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Am Bilanzstichtag eingegangene Verpflichtungen für Neubautätigkeit und Modernisierungen im Anlagevermögen: 7.527.270,91 Euro.

2. Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Vorstand):

Durchschnittlich beschäftigte Mitarbeiter	Vollzeit 2020
Kaufmännische Mitarbeiter	12,8
Technische Mitarbeiter	6,0
Raumpflege	1,1
Hausmeister (nebenberuflich)	0,1
Auszubildende	1,0
Gesamt	21,0

3. Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung (Haftsumme aufgrund einer Beteiligung bei der Volksbank Wilhelmshaven eG): 160,00 Euro.
4. Im Bereich „Immobilienmanagement für Dritte“ wird ein treuhänderisches Geldvermögen von 1.297.315,93 Euro zum 31.12.2020 verwaltet.
5. Mitgliederbewegung:

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Anfangsbestand zum 01.01.2020	6.478	26.615
Zugänge	452	5.796
Abgänge	-325	-716
Endbestand zum 31.12.2020	6.605	31.695

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 2.506.899,75 Euro erhöht.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.
Leibnizufer 19, 30169 Hannover

7. Mitglieder des Vorstandes:
 Lutz Weber Vorstandsvorsitzender (hauptamtlich)
 Jochen Borchers Vorstandsmitglied (nebenamtlich)
8. Mitglieder des Aufsichtsrates:
 Volker Osterkamp Vorsitzender
 Iris Dittrich stellvertretende Vorsitzende
 Wiebke Erdwien
 Heiko Dabeler
 Gabriele Kluge
 Thorsten Könnecke

5 GEWINNVERWENDUNG

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 2.086.547,84 Euro. Aufsichtsrat und Vorstand haben in einer gemeinsamen Sitzung beraten, eine unverbindliche Vorwegzuweisung von 210.000,00 Euro in die gesetzliche Rücklage und von 1.600.000,00 Euro in die Bauerneuerungsrücklage vorzunehmen. Zur endgültigen Einstellung in die Rücklagen bedarf es eines Beschlusses der Vertreterversammlung.

Einschließlich des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 461.230,62 Euro beträgt der Bilanzgewinn 737.778,46 Euro, deren Verwendung der Vertreterversammlung wie folgt vorgeschlagen wird:

Dividende	330.435,75 EUR
Gewinnvortrag für 2021	407.342,71 EUR

Für die Berechnung der Dividende ist das Geschäftsguthaben mit dem Stand vom 01.01.2020 maßgebend. Der Pflichtanteil wird mit einer Dividende in Höhe von vier Prozent, weitere Anteile eines Mitglieds mit einer Dividende in Höhe von zwei Prozent dotiert. Der Gewinnanteil darf satzungsgemäß nicht ausgezahlt werden, wenn am Tag der Fälligkeit die übernommenen Geschäftsanteile noch nicht voll eingezahlt sind. In diesem Falle wird die Dividende dem Geschäftsguthaben zugeschrieben.

Wilhelmshaven, 18. Mai 2021



Lutz Weber
Vorstandsvorsitzender

Jochen Borchers
Vorstandsmitglied

SITZ
BAUVEREIN RÜSTRINGEN EG · STÖRTEBEKERSTRASSE 1
26386 WILHELMSHAVEN

T 04421 3692-0
F 04421 3692-92

INFO@BAUVEREIN-RUESTRINGEN.DE
WWW.BAUVEREIN-RUESTRINGEN.DE

GRÜNDUNG 11. FEBRUAR 1903
GENOSSENSCHAFTSREGISTER 130003
AMTSGERICHT OLDENBURG

PRÜFUNGSVERBAND
VERBAND DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT
IN NIEDERSACHSEN UND BREMEN E.V.
LEIBNIZUFER 19, 30169 HANNOVER

Um den Lesefluss im Text nicht zu stören,
wurden sämtliche Personenbezeichnungen
in der männlichen Form verfasst.
Aber natürlich beziehen sich die Angaben
auf alle Geschlechter.

Bauverein Rüstringen

Alles im grünen Bereich.

Bauverein Rüstringen eG

Störtebekerstraße 1
26386 Wilhelmshaven

T 04421 3692-0

F 04421 3692-92

info@bauverein-ruestringen.de

www.bauverein-ruestringen.de