

GESCHÄFTS- BERICHT 2021





A woman with curly brown hair, wearing a light-colored sweater with a red geometric pattern, is lying on her back on a light-colored sofa. She is stretching her arms upwards, with her hands open. A bright yellow pillow is visible behind her. The scene is set in a bright, airy room with natural light. A green banner with white text is overlaid on the bottom half of the image.

ZUSAMMEN WAS BEWEGEN



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	24
3.1	RISIKEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG	24
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

VORWORT

A VORWORT

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

seit Februar 2022 hält die Ukraine-Krise die Welt in Atem. Putins Angriffskrieg gegen das Nachbarland mit seinen verheerenden Auswirkungen hat mit einem Schlag die Gesamtlage in der Welt verändert und eine Zeitenwende eingeläutet. Der Krieg zeigt einmal mehr sein brutales Gesicht und führt zu unermesslichem Leid. Menschen sind auf der Flucht und suchen Schutz in sicheren Ländern, unter anderem auch in Deutschland. Die ersten Geflüchteten sind bereits in Wilhelmshaven angekommen. Aufgrund der Zerstörungen in ihrem Heimatland gehen wir davon aus, dass ein Teil der Menschen länger bleiben muss als von ihnen selbst gewollt. Wir stehen in engem Kontakt mit der Stadt Wilhelmshaven, um bei der Wohnungsver-sorgung mitzuwirken.

Die Pandemie hält uns weiterhin in Atem, prägt unseren beruflichen und privaten Alltag. Die Gefühlslage schwankt zwischen Zuversicht und Zumutung. Wir alle erleben eine neue Realität, in der gesellschaftliche Brüche stärker denn je zum Vorschein kommen.

Doch die Zeit bleibt nicht stehen, die Aufgaben, die sich uns stellen, gehen weiter. Für uns als Wohnungsunternehmen wurden in den vergangenen Monaten viele neue Herausforderungen formuliert, die weit über Corona hinausgehen.

Die neue Bundesregierung hat die Klimaschutzziele mit weitreichenden Anforderungen an das Bauen, Sanieren und Wohnen bis 2045 definiert. Um diese Vorgaben zu erreichen, werden erhebliche Inves-

tionen in unseren Immobilienbestand erforderlich, die nur durch eine ausreichende, angemessene staatliche Förderung zur Sicherung des bezahlbaren Wohnens zu leisten sind.

Die Realisation der Digitalisierungsstrategie, der Aufbau der Infrastruktur für Elektromobilität, die Änderung des Telekommunikationsgesetzes, die Novelle der Heizkostenverordnung oder die Umsetzung der Grundsteuerreform sind nur einige Beispiele für weitere aktuelle, arbeitsintensive Herausforderungen.

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

Gerade in Zeiten großer Veränderungen können sich unsere Kunden, Mitglieder und Nutzungsberechtigte auf uns verlassen: eine sozial orientierte Wohnungsbaugenossenschaft, die ein gutes und sicheres Zuhause zu einem fairen Preis-Leistungs-Verhältnis bietet.



Lutz Weber
Vorstandsvorsitzender



Jochen Borchers
Vorstandsmitglied



A photograph of a middle-aged man with a grey beard and hair, wearing a dark blue t-shirt. He is smiling broadly and giving a thumbs-up with both hands. The background is a bright, out-of-focus indoor space. In the bottom left corner, a portion of another person's arm and shoulder is visible.

**EIN STARKES
TEAM**

B GENOSSENSCHAFTSORGANE

VERTRETERVERSAMMLUNG

Die 78. ordentliche Vertreterversammlung fasste im Juni 2021 zum zweiten Mal in der Geschichte der Genossenschaft die notwendigen Beschlüsse zu allen Tagesordnungspunkten im schriftlichen Umlaufverfahren. Eine Präsenzveranstaltung war aufgrund der Corona-Pandemie 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	Uwe Heinemann	Björn Lübbe	Günter Remmers
Susanne Bauermeister	Manfred Herbst	Rolf Lübben	Klaus Rocker
Stefan Becker	Barbara Hiel	Thomas Ludenia	Bärbel Schramm
Elke Bolinius	Frank Holland-Moritz	Axel Mintken	Britta Schröder
Jörg-Michael Bolinius	Michael Hopp	Barbara Moritz	Klaus Schwarz
Silke de Jong	Michaela Iserlohe	Tom Nietiedt	Petra Stomberg
Udo Ehrich	Anke Jochens	Barbara Ober-Bloibaum	Dr. Erwin Strahl
Andrea Fehre	Uwe Jopt	Corina Oguntke	Dirk Templin
Carsten Feist	Christian Kirschke	Karin Onnen	Wolfgang Tjettmers
Thorsten Feyen	Roswitha Klattenberg	Rolf Oppenländer	Olaf Tuschy
Gabi Fooken	Karl-Heinz Klün	Holger Ortgies	Manfred Vetterlein
Cornelia Fricke	Christian Knieling	Horst-Werner Otten	Christine Vogl
Hans Gerhard Giersdorf	Lina Könnecke	Frank Pawlowski	Stefani Weigel
Peter Gniech	Norbert Legrand	Torsten Perduns	Helga Weinstock
Anja Harms	Brigitte Lehmann	Wolfgang Pickert	Annegret Wigger
Andreas Hecht	Petra Löffler	Werner Posenauer	Imke Winkler

ERSATZVERTRETER

Frank Amerkamp	Torsten Frank	Wolfgang Nolle	Silvia Steenhoff
Varina Becker	Tanja Galts	Uwe Pawlak	Manuela Syring
Heinz Block	Peter Hansch	Uwe Popken	Heidrun Trumpp
Simone Deventer	Kai Könnecke	Michael Ringering	Heike Windhoff
Reinhard Fooken	Wolfgang Mansch	Heinz Schiebe	Bernd Zaumsegel



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.

Die Wahlen im Geschäftsjahr mussten aufgrund der Pandemie auf 2022 verschoben werden. Das „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (Covid-19-Gesetz)“ sieht in einem solchen Fall vor, dass „ein Mitglied des Aufsichtsrats einer Genossenschaft auch

nach Ablauf seiner Amtszeit bis zur Bestellung seines Nachfolgers im Amt bleibt“. Dies gilt für die Aufsichtsratsmitglieder Volker Osterkamp und Heiko Dabeler.*

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 2021 kam er zu fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand zusammen.



Thorsten Könnecke

Gabriele Kluge,
Heiko Dabeler



Wiebke Erdwien



Iris Ditttrich



Volker Osterkamp

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	31.12.2026
Jochen Borchers	nebenamtlich	31.12.2027

Handlungsbevollmächtigte

Sven Behrens
Uwe Matzke
Stephan Stalter
Reiner Stiller





**EIN ECHTES
ERFOLGS-
REZEPT**

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 2021 bewirtschaftete die Genossenschaft unverändert gegenüber dem Vorjahr 2.931 Wohnungen, 455 Garagen, neun Gewerbeobjekte (davon zwei selbst genutzt), das „Service- und Info-Haus“ sowie die Kommunikationsräume „Treff – Auf Siebethsburg“. Die Gesamtwohnfläche des Bestandes betrug 182.160,64 Quadratmeter, die durchschnittliche Wohnungsgröße 62,82 Quadratmeter.

Bestand am 31.12.2021		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

Auch in 2021 hielt die Covid-Pandemie die Welt weiterhin fest im Griff. Die große Herausforderung aus dem Vorjahr, 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, hatte unverändert weiter Bestand.

Eine persönliche Beratung in wichtigen oder dringenden Fällen erfolgte im „Service- und Info-Haus“ ausschließlich nach telefonischer Terminvergabe und unter Einhaltung der aufgestellten Hygiene- und Abstandsregelungen.

Notwendige Wohnungsbesichtigungen in der Kündigungsfrist zur Wiedervermietung fanden nur nach Einverständnis des aktuell Mietenden und unter strikten, von uns aufgestellten gesundheitsrelevanten Richtlinien statt. Dadurch war eine nahtlose Wiedervermietung nicht immer möglich.

Auf Wohnungsabnahmen wurde teilweise aufgrund von Vorbehalten oder persönlichen Lebensumständen des Nutzungsberechtigten verzichtet. Nach Ablauf der Kündigungsfrist erhöhte das die Aufwendungen bei der Behebung von kleineren Mängeln und Schönheitsreparaturen.

Alle Aktivitäten in unserem „Treff – Auf Siebethsburg“ konnten nicht mehr stattfinden und der „Siebethsbürger Volkslauf“ musste erneut ausfallen.

Neben den Auswirkungen der Pandemie sind weitere demographische und wirtschaftliche Kennzahlen für die langfristige Unternehmensentwicklung bedeu-

tend. Da sämtliche Immobilien der Genossenschaft in Wilhelmshaven liegen, wirken sich diese unmittelbar auf den Wohnungsteilmarkt der Region aus.

Am 31. Dezember 2021 lebten 77.837 Einwohner mit Hauptwohnung in der Jadestadt. Gegenüber dem Vorjahr waren dies 248 Personen (0,3 Prozent) weniger. Nach dem erheblichen Bevölkerungsverlust des Vorjahres (976 bzw. 1,2 Prozent) fiel dieser im Vergleich geringer aus.¹ Der Wohnungsmarktbericht 2021 geht von einer negativen Bevölkerungsentwicklung bis 2040 aus und prognostiziert ein Absinken auf etwas über 65.000 Einwohner.²

Nach dem coronabedingten Anstieg der Arbeitslosenquote zum 31. Dezember 2020 auf 11,7 Prozent erfolgte in 2021 eine positive Entwicklung. Sie sank um 2,1 Prozentpunkte auf 9,6 Prozent. Am Ende des Geschäftsjahres waren bei der Agentur für Arbeit 3.733 Wilhelmshavener arbeitslos gemeldet. Die Quote lag trotz des positiven Trends deutlich über der des Umlandes (4,0 Prozent), Niedersachsens (5,0 Prozent) oder der Bundesrepublik (5,1 Prozent).³

Hinzu kamen noch Personen, die zum Beispiel an einer Maßnahme teilnehmen, ohne die sie sonst als arbeitslos geführt worden wären. Unter diese sogenannte Unterbeschäftigung fielen Ende Dezember 5.202 Personen, was dann einer Quote von 13,0 Prozent entsprach.⁴

11.068 Personen lebten zum 31. Dezember 2021 in 5.419 Bedarfsgemeinschaften und bestritten ihren Lebensunterhalt aus staatlichen Transferleistungen. Im Vergleich zum Vorjahr (11.312 Personen und 5.711 Bedarfsgemeinschaften) ist eine positive Entwicklung feststellbar.⁵

1 Stadt Wilhelmshaven, whv|Statistik, Auswertung des Melderegisters, www.wilhelmshaven.de

2 NBank, Wohnungsmarktbeobachtung 2021, S. 97

3 Wilhelmshavener Zeitung, 05.01.2022, S. 20

4 www.statistik.arbeitsagentur.de, Regionalstatistiken, Jobcenterbezirke

5 Bundesagentur für Arbeit, Bedarfsgemeinschaften und deren Mitglieder (Monatszahlen), Dezember 2021

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft wurde von der Industrie- und Handelskammer Oldenburg für die Stadt Wilhelmshaven mit 6.212 Euro pro Einwohner berechnet und ist im Vergleich zum Vorjahr nochmals um 149 Euro gesunken. Die Kennziffer pro Einwohner sank um 1,1 Prozentpunkte und lag bei 91,9 Prozent (Bundesdurchschnitt = 100 Prozent). Beide Werte vermittelten die deutlichen Schwächen auf der Nachfrageseite.⁶

Am 31. Dezember 2021 zählte Wilhelmshaven 44.087 Privathaushalte; durchschnittlich lebten unverändert 1,8 Personen in einem Privathaushalt.⁷

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 5,9 Prozent gelegen haben und liegt damit um 0,1 Prozentpunkte leicht unter den Jahren zuvor. Bis 2022 wird ein weiterer Rückgang um 0,1 Prozentpunkte prognostiziert.⁸

Am Jahresende waren bei der Wohnungsbau-genossenschaft insgesamt 14 Wohnungen, darunter vier marktfähige, nicht vermietet. Das waren 0,5 Prozent des Gesamtbestandes.

Im Geschäftsjahr kündigten 319 Mitglieder ihre Dauernutzungsverträge. Die Fluktuationsrate betrug

10,9 Prozent, lag mit 0,1 Prozentpunkten nochmals unter dem Vorjahreswert und war damit die niedrigste Quote seit über 20 Jahren.

Die Nutzungsentgelte ohne Betriebskosten haben sich durch Modernisierungsmaßnahmen und Neuvermietungen um 160,8 Tsd. Euro auf 11.692,2 Tsd. Euro erhöht.

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete pro Quadratmeter Wohnfläche betrug monatlich 5,23 Euro. Sie hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um 1,1 Prozent erhöht.

Die Betriebskosten einschließlich der Grundsteuer als Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beliefen sich auf 3.879,7 Tsd. Euro. Im Schnitt waren das 1,59 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich; dazu kommen Energiekosten in Höhe von 0,93 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 nicht nahtlose Wiedervermietungen verursachten einen Ausfall von insgesamt 1,1 Prozent des Mietensolls und reduzierten sich somit gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,3 Prozentpunkte.

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	32
4,00 bis 4,49	75
4,50 bis 4,99	237
5,00 bis 5,49	2.204
> 5,50	383

Preis in Euro pro qm Wohnfläche monatlich und Anzahl der Wohneinheiten

⁶ Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Statistik Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2021

⁷ Stadt Wilhelmshaven, whv | Statistik, Auswertung des Melderegisters, www.wilhelmshaven.de

⁸ Empirica regio GmbH, Kreisreport Wilhelmshaven

Das Hauptaugenmerk bei den Investitionen lag auf der Pflege des Immobilienbestandes und des Wohnumfeldes. Ein Gebäude in der tom-Brok-Straße 6/6a konnte energetisch saniert werden. Weiter prägten Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung sowie Wertverbesserungen die hohen Ausgaben in Höhe von 7.183,3 Tsd. Euro. Darin sind aktivierungspflichtige Herstellungskosten gemäß § 255 Abs. 2

HGB in Höhe von 3.432,2 Tsd. Euro enthalten. Das ergibt eine durchschnittliche Investition von 39,43 Euro auf einen Quadratmeter Wohnfläche, davon 18,84 Euro erfolgswirksam. Zu diesen Ausgaben kamen die Kosten für den Neubau sowie den Umbau des Altgebäudes auf dem ehemaligen Gelände der Grundschule Siebethsburg von 7.414,4 Tsd. Euro, deren Fertigstellung für Sommer/Herbst 2022 geplant ist.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

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

Unternehmensleistung	2022 Plan TEUR	2021 Plan TEUR	2021 Ist TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	15.800,0	15.300,0	15.391,8
Instandhaltungsaufwendungen	3.795,0	3.620,0	3.751,1
Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel	715,0	815,0	716,5
Jahresüberschuss	1.500,0	1.800,0	1.409,3

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. Bei den Instandhaltungskosten führten geplante und ungeplante Maßnahmen zu einer gesteuerten Budgetüberschreitung.

Bei den Betriebskosten als Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung waren deutliche Kostensteigerungen zu verzeichnen. Die coronabedingte Schließung des „Treffs“ und das Aussetzen der Vermietung der Gästewohnungen wurde kurzfristig und außerplanmäßig genutzt, um Renovierungsmaßnahmen durchzuführen. Das führte zu erhöhten Kosten in der Position „Andere Aufwendungen“.

Die Abschreibungen beim Sachanlagevermögen sind gegenüber dem Vorjahr insgesamt gestiegen. Die Verlängerung von Restnutzungsdauern in einigen Baualtersklassen dämpfte den Anstieg bei dieser Aufwandsart.

Die Anpassungen in den Bestandsveränderungen trugen ebenfalls zu einem niedrigeren Jahresüberschuss bei. Er betrug für das abgelaufene Geschäftsjahr 1.409,3 Tsd. Euro. Daraus können unter anderem die Rücklagen weiter gestärkt werden.

Die Genossenschaft beschäftigte am Ende des Berichtsjahres neben den Mitgliedern des Vorstandes 24 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Vergütungen erfolgten nach den Tarifverträgen für die Beschäftigten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Am 31. Dezember 2021 gehörten der Genossenschaft 6.768 Mitglieder mit 36.540 Geschäftsanteilen an. Einem Zugang von 455 Mitgliedern und 5.861 Geschäftsanteilen standen Abgänge von 292 Mitgliedern und 1.016 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 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Struktur Jahresergebnis	2021 TEUR	2020 TEUR	Veränderung TEUR
Hausbewirtschaftung	2.055,8	2.763,3	-707,5
Verwaltungsbetreuung	-54,7	-41,2	-13,5
Bautätigkeit	-75,0	-95,3	20,3
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-519,8	-527,7	7,9
Betriebsergebnis	1.406,3	2.099,1	-692,8
Finanzergebnis	-19,3	0,7	-20,0
Neutrales Ergebnis	22,3	-13,3	35,6
Jahresergebnis	1.409,3	2.086,5	-677,2

Der Jahresüberschuss in Höhe von 1.409,3 Tsd. Euro ergab sich im Wesentlichen aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Er ist zwar im Gegensatz zum Vorjahr um 677,2 Tsd. Euro gesunken, befindet sich aber auf dem Niveau der strategischen Unternehmensplanung.

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.

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

2.3.2 Vermögenslage

Vermögensstruktur	2021 TEUR	%	2020 TEUR	%	Ver- änderung TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	6,3	0,0	8,6	0,0	-2,3
Sachanlagen	94.590,4	92,5	85.888,2	91,1	8.702,2
Finanzanlagen	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0
Mittelfristige Aktiva	15,6	0,0	3,8	0,0	11,8
Kurzfristige Aktiva	7.606,2	7,5	8.345,7	8,9	-739,5
Bilanzsumme	102.218,7	100,0	94.246,5	100,0	7.972,2

Kapitalstruktur	2021 TEUR	%	2020 TEUR	%	Ver- änderung TEUR
Eigenkapital	55.474,6	54,3	51.993,9	55,2	3.480,7
Langfristige Rückstellungen	3.325,4	3,3	3.257,9	3,5	67,5
Dauerschulden	41.659,2	40,8	37.469,2	39,8	4.190,0
Mittelfristige Passiva	61,4	0,1	60,2	0,1	1,2
Kurzfristige Passiva	1.698,1	1,5	1.465,3	1,4	232,8
Bilanzsumme	102.218,7	100,0	94.246,5	100,0	7.972,2

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr 2021 um 7.972,2 Tsd. Euro auf 102.218,7 Tsd. Euro gestiegen.

Das Anlagevermögen beträgt 92,5 Prozent der Bilanzsumme. Es ist zu 100,0 Prozent durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital hat sich um 3.480,7 Tsd. Euro erhöht und beträgt 55.474,6 Tsd. Euro gegenüber 51.993,9 Tsd. Euro im Vorjahr.

Der Anstieg resultierte aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 1.409,3 Tsd. Euro abzüglich der Dividendenzahlung für das Vorjahr von 330,4 Tsd. Euro sowie dem Anstieg der Geschäftsguthaben von 2.401,9 Tsd. Euro.

Die Eigenkapitalquote betrug bei gestiegenem Bilanzvolumen 54,3 Prozent.

Die langfristigen Rückstellungen erhöhten sich um 67,5 Tsd. Euro auf 3.325,4 Tsd. Euro.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet.

2.3.3 Finanz- und Liquiditätslage

Die Finanzlage der Genossenschaft war auch im Berichtsjahr 2021 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	2021 TEUR	2020 TEUR	Ver- änderung TEUR
Finanzmittelbestand zum 01.01.	7.210,8	4.915,8	2.295,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit*	4.768,9	5.433,2	-664,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-11.062,7	-9.662,8	-1.399,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	5.711,5	6.524,6	-813,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.	6.628,5	7.210,8	-582,3
Darin enthalten:			
* Cashflow nach DVFA/SG	3.840,0	4.453,2	-613,2
** Planmäßige Tilgungen	-1.643,4	-1.434,7	-208,7

Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt durch langfristige Annuitätendarlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung betrug wie im Vorjahr 1,8 Prozent.

Die 2021 durchgeführten Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgten mit Fremd- und Eigenmitteln. Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr Valutierungen in Höhe von 6.000,0 Tsd. Euro vorgenommen.

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

		2021	2020	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote (%)						
Bilanzielles Eigenkapital	=	54,3	55,2	56,5	52,7	51,4
Bilanzsumme						
Eigenkapitalrentabilität (%)						
Gewinn x 100	=	2,5	4,0	4,4	3,9	4,1
Eigenkapital						
Anlagenintensität I (%)						
Anlagevermögen x 100	=	92,5	91,1	92,8	93,6	96,0
Gesamtvermögen						
Anlagendeckungsgrad (%)						
Eigenkapital + lgfr. Rückst. + lgfr. Fremdkapital	=	106,2	107,8	106,0	104,9	102,1
Anlagevermögen						
Cashflow nach DVFA/SG (TEUR)						
Jahresüberschuss +/-						
AfA Anlagevermögen +/-						
Veränderungen langfristiger Rückstellungen +/-	=	3.840,0	4.453,2	4.467,6	4.291,9	4.126,3
Gewinn/Verlust aus Abgang von						
Gegenständen des Anlagevermögens						
Zinsdeckung (%)						
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	=	6,6	6,0	7,1	8,3	8,6
Sollmieten						
Kapitaldienstdeckung (%)						
Zinsaufwand + Tilgung für lgfr. Fremdkapital	=	20,0	22,2	19,2	32,2	37,1
Sollmieten						
Dynamischer Verschuldungsgrad (Jahre)						
Dauerfremdfinanzierungsmittel	=	11	9	7	9	9
Cashflow nach DVFA/SG						

Kennzahlen zur Ertragslage

		2021	2020	2019	2018	2017
Wohnungsbestand		2.931	2.931	2.931	2.930	2.930
Durchschnittl. Miete pro qm Wohnfläche mtl. (Euro)						
<u>Jahressollmiete Wohnungen : 12</u>	=	5,23	5,18	5,00	4,97	4,79
<u>Wohnfläche</u>						
Mietausfallquote (%)						
<u>Abschreibungen auf Mietforderungen +</u>						
<u>Erlösschmälerungen (Sollmiete) +</u>						
<u>Kosten für Miet- und Räumungsklagen</u>	=	0,8	1,0	0,8	1,0	1,0
<u>Jahressollmiete + Aufwendungszuschüsse +</u>						
<u>Umlagen</u>						
Leerstandsquote (%)						
<u>Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag</u>	=	0,5	0,3	0,4	0,4	0,4
<u>Anzahl der Wohneinheiten</u>						
Fluktuationsrate (%)						
<u>Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen</u>	=	10,9	11,0	11,8	12,4	12,0
<u>Anzahl der Wohneinheiten</u>						
Instandhaltung pro qm Wohnfläche (Euro)						
<u>Fremdbezogene Instandhaltungskosten</u>	=	20,59	19,24	19,89	17,78	16,39
<u>Wohnfläche</u>						

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 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.

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 Datenschutzmanagementsystems überwacht ein darauf spezialisiertes, externes Dienstleistungsunternehmen.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Personen übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit den energetischen Sanierungsmaßnahmen verfolgen wir das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Wir beobachten die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagieren bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern.

Aufgrund der Ukraine-Krise und der weiterhin existierenden Pandemie sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen zu erwarten. Die schon bestehenden Lieferprobleme und Kostensteigerungen bei Baumaterialien und -leistungen werden sich voraussichtlich ausweiten. Der drohende Fachkräftemangel wird dieses Risikofeld noch mal erheblich beeinflussen.



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 den genossenschaftlichen Wohnungsbestand erhalten und qualitativ aufwerten, das Portfolio durch sinnvolle Neubauten ergänzen und die Qualität des Wohnumfeldes erhöhen.

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 2021 einer sehr niedrigen Fluktuationsrate und

drückte sich zugleich in einer Vermietungsquote von 99,5 Prozent aus. Wir gehen 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 „Nachbarschaftstreff Auf Siebethsburg“. Sie führen in den kommenden Jahren zu Steigerungen der Lebensqualität in den Quartieren und unterstützen ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen. Durch das Projekt „freiraum“ konnten 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

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit Unwägbarkeiten verbunden. Zum einen hat sich die Genossenschaft bislang resilient in der Corona-Krise gezeigt. Zum anderen sind quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

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 zur Reduzierung der CO₂-Emissionen wird weiter fortgesetzt und bleibt fester Bestandteil der Investitionsleistungen. Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele 2045 der Bundesregierung werden zukünftig ebenfalls erhebliche finanzielle Mittel erfordern.

Wir rechnen auf der Grundlage des fortgeschriebenen Wirtschafts- und Finanzplanes für das Jahr 2022 mit einem Jahresüberschuss von 1.500,0 Tsd. Euro, der sich gemäß des Wirtschaftsplanes aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammensetzt:

Unternehmensleistung	2022 Plan TEUR	2021 Ist TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	15.800,0	15.391,8
Instandhaltungsaufwendungen	3.795,0	3.751,1
Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel	715,0	716,5
Jahresüberschuss	1.500,0	1.409,3

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden aufgrund von Anpassungen der Nutzungsgebühren bei Wohnungswechsel und Einzelmodernisierungen sowie der Bezugsfertigkeit des Neu- und Umbaus auf dem Gelände der ehemaligen Grundschule Siebethsburg steigen. Die bereits auf hohem Niveau befindlichen Instandhaltungsaufwendungen sollen noch einmal aufgestockt werden, um Kostensteigerungen zu kompensieren.

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

Wilhelmshaven, 24. Mai 2022



Lutz Weber
Vorstandsvorsitzender



Jochen Borchers
Vorstandsmitglied



A close-up photograph of a young woman with long, wavy brown hair. She is smiling and looking down, with her hand near her face. She is wearing a bright yellow jacket and large black over-ear headphones. The background is blurred, showing what appears to be an indoor setting with light-colored walls.

ALLES IM EINKLANG

D BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Die Ausbreitung der Corona-Pandemie hat das Geschäftsjahr 2021 erheblich beeinflusst. Die organisatorischen und finanziellen Auswirkungen waren regelmäßig Gegenstand der Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat. Nach ausführlichen Beratungen und Abwägungen wurden die gesetzlich eingeräumten Möglichkeiten genutzt, die Vertreterversammlung im Juni 2021 erneut im schriftlichen Umlaufverfahren durchzuführen. Die turnusmäßigen Wahlen zum Aufsichtsrat wurden auf das Jahr 2022 verschoben.

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben erfüllt und die erforderlichen Beschlüsse verantwortungsbewusst gefasst. Insgesamt haben die Mitglieder die getroffenen Entscheidungen, Maßnahmen und Planungen konstruktiv-kritisch begleitet und sich mit den bestehenden und zukünftigen Herausforderungen der Genossenschaft intensiv auseinandergesetzt.

Der Vorstand ist seinen Informationspflichten uneingeschränkt nachgekommen und hat anhand von mündlichen und schriftlichen Berichten den Aufsichtsrat über die Unternehmensplanung, die aktuelle wirtschaftliche Lage und Entwicklung unserer Genossenschaft sowie über wesentliche Einzelvorgänge unterrichtet. Darüber hinaus wurde über alle grundlegenden Fragen zur Geschäftspolitik und zur strategischen Ausrichtung der Genossenschaft ausführlich informiert.

Die strategische Ausrichtung des Unternehmens ist geprägt durch den in der Satzung verankerten Förderauftrag, unseren Mitgliedern angenehmes und bezahlbares Wohnen mit einem guten Service und weiteren Dienstleistungsangeboten zu bieten. Während der Pandemie wurde der Alltag bestimmt durch Kontaktbeschränkungen, Hygieneregeln, Home-Office und -Schooling sowie den Verzicht auf Reisen, Veranstaltungen und Konzerte im gesellschaftlichen Miteinander. Diese Ausnahmesituation hat uns spüren lassen, wie wichtig ein gutes und sicheres Zuhause ist.

Der genossenschaftliche Immobilienbestand wird durch den Neubau von 38 barrierefreie Wohneinheiten sowie zehn weitere Wohneinheiten durch den Umbau des Altgebäudes auf dem Gelände der ehemaligen Grundschule Siebethsburg ergänzt. Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen können die neuen Wohnungen im Jahr 2022 den neuen Nutzern übergeben werden.

Seit 2006 werden ganzheitliche Maßnahmen zur energetischen Sanierung von Gebäuden im Bestand durchgeführt. Das Erreichen der Klimaschutzziele der Bundesregierung wird neben der Digitalisierung ein bestimmendes Zukunftsthema für die nächsten Jahrzehnte sein.

Die soziale Stadtteilarbeit war, ist und bleibt weiter integraler Bestandteil der Geschäftspolitik. Durch den Umbau einer ehemaligen Gewerbeeinheit zu einer weiteren Gemeinschaftsräumlichkeit wird das bisherige Angebot an Gruppen, Kursen, Aktivitäten und Veranstaltungen sinnvoll ergänzt. Der „freiraum“ bietet neue Möglichkeiten in moderner Umgebung und wohnlicher Atmosphäre.

Der Aufsichtsrat wurde in einer Sitzung am 24. Mai 2022 eingehend vom Vorstand über den aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 informiert. Hierbei wurde neben der Bilanz auch die Gewinn- und Verlustrechnung, der Lagebericht der Genossenschaft, der Anhang sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns umfassend erörtert.

Der Aufsichtsrat stimmt dem aufgestellten Jahresabschluss zu und gibt der Vertreterversammlung folgende Empfehlungen:

- den Bericht des Vorstandes anzunehmen,
- den Jahresabschluss festzustellen,
- den Einstellungen in die Rücklagen sowie
- dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

Das Geschäftsjahr war in vielerlei Hinsicht für uns alle herausfordernd. Unser besonderer Dank gilt dem Vorstand, der in einer schwierigen Zeit stets Entscheidungen zum Wohle unserer Genossenschaft getroffen hat. Weiter gilt unsere Anerkennung der Leistung unserer Mitarbeitenden der Genossenschaft für die engagierte, erfolgreiche und umsichtige Arbeit in 2021. Ein besonderer Dank gilt allen Ehrenamtlichen, die sich für unsere Genossenschaft eingesetzt haben.

Wilhelmshaven, 24. Mai 2022



Volker Osterkamp
Aufsichtsratsvorsitzender



BESTENS AUFGESTELLT



E BILANZ (zum 31. Dezember 2021)

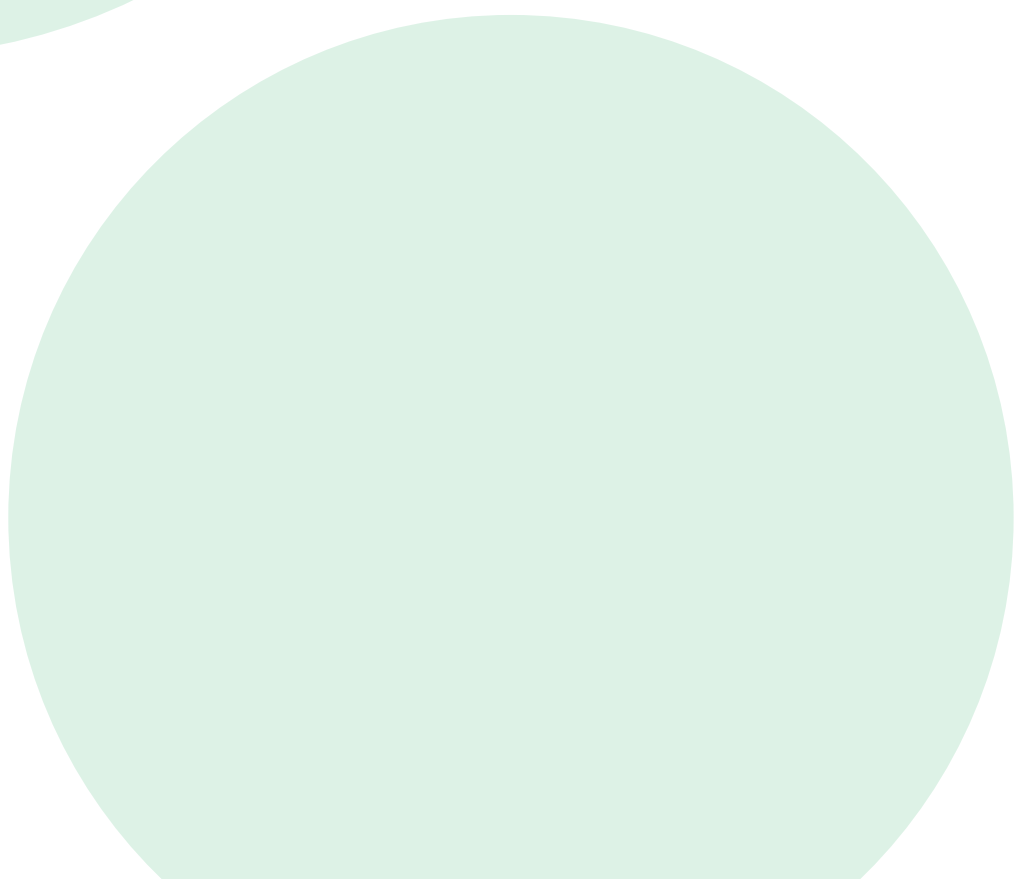
Aktiva	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Werte		6.329,95	8.555,96
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	78.905.634,59		77.709.294,55
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	320.124,34		331.083,09
3. Grundstücke ohne Bauten	82.237,80		82.237,80
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	593.019,48		520.032,11
5. Anlagen im Bau	14.640.620,98		7.226.260,22
6. Bauvorbereitungskosten	48.798,72	94.590.435,91	19.308,33
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	160,00	160,00	160,00
Anlagevermögen insgesamt		94.596.925,86	85.896.932,06
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	870.533,24		996.325,78
2. Andere Vorräte	38.160,22	908.693,46	63.690,29
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	57.300,43		62.915,72
2. Sonstige Vermögensgegenstände	27.311,90	84.612,33	15.803,11
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.628.513,45	7.210.817,82
Bilanzsumme		102.218.745,10	94.246.484,78

Passiva	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	197.600,00		187.500,00
2. der verbleibenden Mitglieder	18.206.938,28		15.796.135,88
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	83.500,00	18.488.038,28	102.500,00
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 63.061,72 Euro)			(51.364,12)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage (davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 150.000,00 Euro)	4.170.000,00		4.020.000,00 (210.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage (davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 900.000,00 Euro)	29.450.000,00		28.550.000,00 (1.600.000,00)
3. Andere Ergebnismrücklagen (davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 0,00 Euro)	2.600.000,00	36.220.000,00	2.600.000,00 (0,00)
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	407.342,71		461.230,62
2. Jahresüberschuss	1.409.267,57		2.086.547,84
3. Einstellungen in die Ergebnismrücklagen	1.050.000,00	766.610,28	1.810.000,00
Eigenkapital insgesamt		55.474.648,56	51.993.914,34
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.220.202,00		3.127.994,00
2. Sonstige Rückstellungen	230.778,64	3.450.980,64	299.743,35
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.659.208,07		37.302.646,62
2. Erhaltene Anzahlungen	981.165,95		1.011.015,98
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	428.648,19		300.684,86
4. Sonstige Verbindlichkeiten	187.049,85	43.256.072,06	175.193,07
(davon aus Steuern: 26.090,26 Euro)			(25.363,87)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 7.571,04 Euro)			(7.050,82)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Rechnungsabgrenzungsposten		37.043,84	35.292,56
Bilanzsumme		102.218.745,10	94.246.484,78



A hand is shown in the bottom left corner, holding a red marker and drawing a red heart on a whiteboard. The heart is drawn with a single continuous line. The background is a whiteboard with some faint, illegible writing. The text 'TOLLE AUSSICHTEN' is overlaid on the image in a green box with white text.

**TOLLE
AUSSICHTEN**



F GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021)

Gewinn- und Verlustrechnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.391.768,20		15.180.347,47
b) aus Betreuungstätigkeit	42.145,08	15.433.913,28	42.317,51
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-125.792,54	64.011,07
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		58.964,06	47.207,24
4. Sonstige betriebliche Erträge		118.652,70	70.825,15
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.399.396,04	6.810.479,88
Rohergebnis		8.086.341,46	8.594.228,56
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.486.623,67		1.479.594,34
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung: 427.097,50 Euro)	718.141,11	2.204.764,78	629.617,12 (349.589,40)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.363.021,41	2.298.165,16
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		862.703,99	929.911,86
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		3,24	3,83
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		334,31	683,59
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		775.297,93	699.370,77
12. Ergebnis nach Steuern		1.880.890,90	2.558.256,73
13. Sonstige Steuern		471.623,33	471.708,89
14. Jahresüberschuss		1.409.267,57	2.086.547,84
15. Gewinnvortrag		407.342,71	461.230,62
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.050.000,00	1.810.000,00
17. Bilanzgewinn		766.610,28	737.778,46



DIE ZUKUNFT IM BLICK



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 31.12.2021 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 aktuellen Fassung (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 2021 in den Baualtersklassen 21.06.1948 – 1990 bei fünf 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 40.838,25 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 2021 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 1,87 Prozent (im Vorjahr 10-Jahres-Durchschnitt mit 2,30 Prozent) zum 31.12.2021 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 180.440,00 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	239.769,12	2.130,10	9.832,12	0,00	232.067,10
Sachanlagen					
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	138.123.250,13	3.432.242,94	0,00	17.240,23	141.572.733,30
mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.411.987,07	0,00	0,00	0,00	1.411.987,07
Grundstücke ohne Bauten	82.237,80	0,00	0,00	0,00	82.237,80
Betriebs- und Geschäftsausstattung	887.550,08	167.609,52	30.161,41	0,00	1.024.998,19
Anlagen im Bau	7.226.260,22	7.414.360,76	0,00	0,00	14.640.620,98
Bauvorbereitungskosten	19.308,33	46.730,62	0,00	-17.240,23	48.798,72
Summe Sachanlagen	147.750.593,63	11.060.943,84	30.161,41	0,00	158.781.376,06
Summe immaterielle Vermögensgegenstände u. Sachanlagen	147.990.362,75	11.063.073,94	39.993,53	0,00	159.013.443,16
Finanzanlagen	Nominal zum 01.01. EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen des Geschäfts- jahres +/- EUR	Nominal zum 31.12. EUR
Andere Finanzanlagen	160,00	0,00	0,00	0,00	160,00
Anlagevermögen gesamt	147.990.522,75	11.063.073,94	39.993,53	0,00	159.013.603,16

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.
- Die Position „unfertige Leistungen“ beinhaltet ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Durch eine nicht korrekte EDV-Erfassung von Sollstellungskomponenten wurde im Geschäftsjahr eine Anpassung der nicht mehr abzurechnenden Betriebskosten durchgeführt. Daraus resultierten Aufwendungen in Höhe von 181.510,88 Euro.

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 Geschäfts- jahres EUR	Abgänge des Geschäfts- jahres EUR	Umbuchungen des Geschäfts- jahres +/- EUR			
231.213,16	4.356,11	0,00	9.832,12	0,00	225.737,15	6.329,95	8.555,96
60.413.955,58	2.253.143,13	0,00	0,00	0,00	62.667.098,71	78.905.634,59	77.709.294,55
1.080.903,98	10.958,75	0,00	0,00	0,00	1.091.862,73	320.124,34	331.083,09
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82.237,80	82.237,80
367.517,97	94.563,42	0,00	30.102,68	0,00	431.978,71	593.019,48	520.032,11
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.640.620,98	7.226.260,22
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48.798,72	19.308,33
61.862.377,53	2.358.665,30	0,00	30.102,68	0,00	64.190.940,15	94.590.435,91	85.888.216,10
62.093.590,69	2.363.021,41	0,00	39.934,80	0,00	64.416.677,30	94.596.765,86	85.896.772,06
Kumulierte Tilgungen zum 01.01. EUR	Tilgungen des Geschäftsjahres EUR	Tilgung Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Tilgung Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen des Geschäfts- jahres +/- 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
62.093.590,69	2.363.021,41	0,00	39.934,80	0,00	64.416.677,30	94.596.925,86	85.896.932,06

3. Restlaufzeit der Forderungen:

Restlaufzeit der Forderungen	insgesamt EUR	Restlaufzeit > 1 Jahr Geschäftsjahr EUR	Restlaufzeit > 1 Jahr Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	57.300,43	15.607,23	3.809,77
Sonstige Vermögensgegenstände	27.311,90	0,00	0,00
Gesamtbetrag	84.612,33	15.607,23	3.809,77

4. Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Steuererstattungsansprüche in Höhe von 14.840,07 Euro.

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

Rücklagen	Bestand 01.01.2021 EUR	Einstellung aus Bilanzgewinn 2021 EUR	Entnahme 2021 EUR	Bestand 31.12.2021 EUR
Gesetzliche Rücklage	4.020.000,00	150.000,00	0,00	4.170.000,00
Bauerneuerungsrücklage	28.550.000,00	900.000,00	0,00	29.450.000,00
Andere Ergebnissrücklage	2.600.000,00	0,00	0,00	2.600.000,00
Gesamtbetrag	35.170.000,00	1.050.000,00	0,00	36.220.000,00

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

6. Sonstige Rückstellungen:

Rückstellungen	EUR
Prüfungs- und Beratungskosten	29.000,00
Beiträge zur Berufsgenossenschaft	12.530,00
Jubiläumszuwendungen	105.232,16
Eigene Jahresabschlusskosten	44.870,00
Betriebskosten	15.000,00
Bauleistungen	20.426,65
Aufbewahrungskosten	3.719,83
Gesamtbetrag	230.778,64

Die Rückstellungsart „Bauleistungen“ 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 des Neubaus auf dem Gelände der ehemaligen Grundschule Siebethsburg, deren Bezugsfertigkeit für 2022 erwartet wird.

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	41.659.208,07 (37.302.646,62)	1.861.279,77 (1.643.438,57)	7.782.772,16 (7.643.843,24)	32.015.156,14 (28.015.364,81)	40.447.888,10 (36.042.152,64)	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen Vorjahresangabe	981.165,95 (1.011.015,98)	981.165,95 (1.011.015,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vorjahresangabe	428.648,19 (300.684,86)	428.648,19 (300.684,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahresangabe	187.049,85 (175.193,07)	125.669,36 (115.024,17)	61.380,49 (60.168,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	43.256.072,06	3.396.763,27	7.844.152,65	32.015.156,14	40.447.888,10	
Vorjahresangabe	(38.789.540,53)	(3.070.163,58)	(7.704.012,14)	(28.015.364,81)	(36.042.152,64)	

3.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

- Die anderen aktivierten Eigenleistungen bestehen aus Architektenkosten und Kosten der technischen Leitung.
- In den sonstigen betrieblichen Erträgen waren Erträge aus abgeschriebenen Forderungen in Höhe von 5.535,86 Euro sowie 6.400,70 Euro aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten. Die Erträge aus früheren Jahren betrugen 34.277,59 Euro, wobei 30.853,92 Euro durch eine Anpassung der unfertigen Leistungen resultierten.
- Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten 3.751,1 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 Neu- und Umbau auf dem Gelände der ehemaligen Grundschule Siebethsburg dokumentiert.
- Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält 58.803,00 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 im Anlagevermögen:
5.099.126,45 Euro.

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

Durchschnittlich beschäftigte Mitarbeiter	Vollzeit 2021
Kaufmännische Mitarbeiter	13,1
Technische Mitarbeiter	6,0
Raumpflege	1,7
Hausmeister (nebenberuflich)	0,1
Auszubildende	1,4
Gesamt	22,3

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 1.360.436,04 Euro zum 31.12.2021 verwaltet.
5. Mitgliederbewegung:

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Anfangsbestand zum 01.01.2021	6.605	31.695
Zugänge	455	5.861
Abgänge	-292	-1.016
Endbestand zum 31.12.2021	6.768	36.540

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 2.410.802,40 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 (Vorsitzender, hauptamtlich)
Jochen Borchers (nebenamtlich)

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Volker Osterkamp (Vorsitzender)	Heiko Dabeler (stellvertretender Schriftführer)
Iris Dittrich (stellvertretende Vorsitzende)	Gabriele Kluge
Wiebke Erdwien (Schriftführerin)	Thorsten Könnecke

5 GEWINNVERWENDUNG

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 1.409.267,57 Euro. Aufsichtsrat und Vorstand haben in einer gemeinsamen Sitzung beraten, eine unverbindliche Vorwegzuweisung von 150.000,00 Euro in die gesetzliche Rücklage und von 900.000,00 Euro in die Bauernenerüerungsrücklage vorzunehmen. Zur endgültigen Einstellung in die Rücklagen bedarf es eines Beschlusses der Vertreterversammlung.

Einschließlich des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 407.342,71 Euro beträgt der Bilanzgewinn 766.610,28 Euro, deren Verwendung der Vertreterversammlung wie folgt vorgeschlagen wird:

Dividende	381.860,85 EUR
Gewinnvortrag für 2022	384.749,43 EUR

Für die Berechnung der Dividende ist das Geschäftsguthaben mit dem Stand vom 01.01.2021 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.

6 NACHTRAGSBERICHT

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 derzeit zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage niederschlagen, z. B. durch gestiegene Einkaufspreise für Energieträger, Unterbrechung von Lieferketten und Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien oder Cyberangriffe. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht“.

Wilhelmshaven, 24.05.2022



Lutz Weber
Vorstandsvorsitzender

Jochen Borchers
Vorstandsmitglied

Bauverein Rüstringen eG
Störtebekerstraße 1
26386 Wilhelmshaven

T 04421 3692-0
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 eG
Störtebekerstraße 1
26386 Wilhelmshaven

T 04421 3692-0
info@bauverein-ruestringen.de
www.bauverein-ruestringen.de