

GESCHÄFTS- BERICHT 2022





A photograph of a person's hand holding a small potted plant with a blue and white geometric pattern. The background is a warm, indoor setting with various plants, a string of warm lights, and a glass lantern with more lights inside. A large green rectangular overlay is positioned in the lower half of the image, containing the text 'AM RICHTIGEN PLATZ' in white, bold, sans-serif font.

**AM
RICHTIGEN
PLATZ**

„Gendergerechte Schreibweise“ ist auch für uns ein wichtiges Thema. Wir haben verschiedene Versionen ausprobiert und kommen zu dem Schluss, dass es aktuell für uns keine Lösung gibt, die allen Geschlechteridentitäten gerecht wird. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit und der höheren Praktikabilität wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Diese Formulierungen umfassen gleichermaßen weibliche und männliche Personen sowie alle, die sich nicht mit den verallgemeinernden Geschlechterbegriffen identifizieren möchten. Wir sprechen alle Menschen damit gleichberechtigt an. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.



A	VORWORT	6
B	GENOSSENSCHAFTSORGANE	9
C	LAGEBERICHT	15
1	GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS	16
2	WIRTSCHAFTSBERICHT	16
2.1	RAHMENBEDINGUNGEN	16
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	26
D	BERICHT DES AUFSICHTSRATES	29
E	BILANZ	33
F	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	37
G	ANHANG	41

VORWORT



Lutz Weber

A VORWORT

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

der unsägliche Krieg Russlands gegen die Ukraine mitten in Europa mit all seinem Leid dauert nun schon über ein Jahr an und ein Ende ist derzeit nicht absehbar.

Die Auswirkungen spüren wir in Form drastisch gestiegener Energiepreise und einer enormen Inflation in allen Lebensbereichen. Uns wird vor Augen geführt, wie zerbrechlich unser bisheriges, überwiegend komfortables Leben sein kann. Umso bedeutender ist es, demokratische Werte, Zusammenhalt, Vertrauen und Hilfsbereitschaft mehr denn je zu schätzen.

Der Weg zum klimaneutralen Wohnen wird uns weiterhin eine hohe Leistungsfähigkeit abverlangen. Hinzu kommen Themen wie Demografie, Digitalisierung, Sozialverträglichkeit, Kostenexplosionen sowie die zukünftigen Nachhaltigkeitsanforderungen der Environment-Social-Governance-Kriterien und der EU-Taxonomie.

Die definierten hehren Klimaschutzziele und die damit verbundenen gigantischen Herausforderungen im Gebäudesektor befürworten wir selbstverständlich. Wir sehen jedoch die größten Hemmnisse in der Umsetzung darin, dass zwar der Großteil der Gesellschaft die Notwendigkeit von Klimaschutz und Energiewende einsieht und sogar fordert, ohne jedoch den daraus resultierenden Aufwand sowie die damit verbundenen Lasten und hohen Kosten zu akzeptieren. Dies beziehungsweise das bisher völlig ungelöste Refinanzierungsproblem darf in den aktuellen gesellschaftlichen Diskussionen nicht außer Acht gelassen werden.

Denn wie man es auch dreht und wendet: Eine unzweifelhaft sicher mehr als berechtigte klimafreundlichere, nachhaltigere Welt wird es zum Nulltarif nicht geben können. Natürlich stellt sich hier die Frage, wer die exorbitanten Kosten für den Transformationsprozess trägt. Sie steht im Raum und darf nicht ideologisch ignoriert werden. Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit in Einklang zu bringen, ist eine hohe gesellschaftliche und politische Herausforderung.

Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen sind wir mit dem zurückliegenden Geschäftsjahr 2022 sehr zufrieden. Der ausdrückliche Dank gilt unserem Team für das große Engagement, den Mitgliedern und Ehrenamtlichen, die sich aktiv an der Entwicklung beteiligt haben, sowie den Gremien für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Wohnen ist ein besonderes Gut: sozial und wirtschaftlich gleichermaßen bedeutend und für den gesellschaftlichen Zusammenhalt und die Verankerung der Menschen wichtig. „Gut und sicher wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf“ ist Leitmotiv für Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft.



Lutz Weber
Vorstandsvorsitzender



Jochen Borchers
Vorstandsmitglied



VERTRAUTES MITEINANDER



B GENOSSENSCHAFTSORGANE

VERTRETERVERSAMMLUNG

Die 79. ordentliche Vertreterversammlung fasste im Juni 2022 zu allen Tagesordnungspunkten die notwendigen Beschlüsse.

Vertreter und Ersatzvertreter der Genossenschaft wurden 2020 nach dem Genossenschaftsgesetz, der Satzung und der Wahlordnung 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	Uwe Popken	Heidrun Trumpp
Varina Becker	Peter Hansch	Michael Ringering	Heike Windhoff
Heinz Block	Kai Könnecke	Heinz Schiebe	Bernd Zaumsegel
Simone Deventer	Wolfgang Nolle	Silvia Steenhoff	
Reinhard Fooken	Uwe Pawlak	Manuela Syring	



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 zum Aufsichtsrat aus dem Jahr 2021 wurden aufgrund des „Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (COVID-19-Gesetz)“ nachgeholt. Die Mitglieder des Aufsichtsrates Volker Osterkamp und Heiko Dabeler wurden wiedergewählt.

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 2022 kam er zu fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand zusammen.



Thorsten
Könnecke

Iris
Ditttrich

Gabriele
Kluge

Heiko
Dabeler

Volker
Osterkamp

Wiebke
Erdwien

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.

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

Mitglieder des Aufsichtsrates		gewählt bis
Volker Osterkamp	Vorsitzender	2027
Iris Dittrich	stellv. Vorsitzende	2023
Wiebke Erdwien	Schriftführerin	2025
Heiko Dabeler	stellv. Schriftführer	2027
Gabriele Kluge		2025
Thorsten Könnecke		2023

Mitglieder des Vorstandes		bestellt bis
Lutz Weber	Vorsitzender, hauptamtlich	31.12.2026
Jochen Borchers	nebenamtlich	31.12.2027

Prokurist
Sven Behrens

Handlungsbevollmächtigte
Uwe Matzke
Stephan Stalter
Reiner Stiller



A photograph of a person sitting on a couch, covered with a white crocheted blanket. A green rectangular overlay is positioned in the center of the image, containing the text 'GLÜCKLICHE LAGE' in white, bold, sans-serif capital letters. The person's arm and shoulder are visible on the left side of the frame.

GLÜCKLICHE LAGE

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, wobei die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften zum Jahresende eingestellt wurde.

Am 31. Dezember 2022 bewirtschaftete die Genossenschaft 2.976 Wohnungen, 455 Garagen, neun Gewerbeobjekte (davon zwei selbst genutzt), das „Service- und Info-Haus“ sowie die Kommunikationsräume „Treff - Auf Siebethsburg“. Eine Veränderung gegenüber dem Vorjahr ergab sich aus dem Zugang von 45 Wohnungen durch den Umbau des Altgebäudes bzw. den Neubau auf dem Gelände der ehemaligen Grundschule Siebethsburg. Die Gesamtwohnfläche des Bestandes stieg - auch unter der Fortführung der Modernisierungen - um 3.531 Quadratmeter auf 185.691 Quadratmeter. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 62,40 Quadratmeter.

Bestand am 31.12.2022		Immobilienmanagement für Dritte	Wohnungs-/ Teileigentum
Wohnungen	2.976	Wohneinheiten	169
Garagen	455	Garagen	106
Gewerbeobjekte	9/2	Stellplätze	55
Service- und Info-Haus/Treff	1/1		

2 WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 RAHMENBEDINGUNGEN

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Daher können die weiteren Auswirkungen auf

die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Auch im Jahr 2022 waren die Auswirkungen der COVID-Pandemie weiter zu spüren. Die große Herausforderung während dieser Zeit hatte unverändert Bestand: eine ausgewogene Balance herzustellen 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.

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 Mieters 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.

Neben den Auswirkungen der Ukraine-Krise und 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 2022 lebten 78.987 Einwohner mit Hauptwohnung in der Jade- und Ostfriesenstadt. Gegenüber dem Vorjahr waren dies im Saldo 1.116 Personen (1,4 Prozent) mehr.¹ Hier spiegelt sich unter anderem eine hohe Zahl an Geflüchteten wider. Langfristig geht der Wohnungsmarktbericht 2021 von einer negativen Bevölkerungsentwicklung bis 2040 aus und prognostiziert ein Absinken auf etwas über 65.000 Einwohner.²

Nach dem coronabedingten Anstieg sank die Arbeitslosenquote zum 31. Dezember 2022 um 0,7 Prozentpunkte auf 11,0 Prozent. Am Ende des Geschäftsjahres waren bei der Agentur für Arbeit 4.221 Erwerbslose gemeldet. Die Quote lag trotz des positiven Trends deutlich über der des Umlandes (4,3 Prozent), Niedersachsens (5,5 Prozent) oder der Bundesrepublik (5,4 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 5.502 Personen, was dann einer Quote von 13,9 Prozent entsprach.⁴

10.934 Personen lebten zum 31. Dezember 2022 in 5.683 Bedarfsgemeinschaften und bestritten ihren Lebensunterhalt aus staatlichen Transferleistungen (11.068 Personen und 5.419 Bedarfsgemeinschaften in 2021).⁵

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft wurde von der Industrie- und Handelskammer Oldenburg für die Stadt Wilhelmshaven mit 6.776 Euro pro Einwohner berechnet und ist im Vergleich zum Vorjahr erfreulicherweise um 564 Euro gestiegen. Die Kennziffer pro Einwohner stieg um 1,2 Prozentpunkte und lag bei 93,9 Prozent (Bundesdurchschnitt = 100 Prozent).⁶

Am 31. Dezember 2022 zählte Wilhelmshaven 44.548 Privathaushalte; durchschnittlich lebten unverändert 1,8 Personen in einem Privathaushalt.⁷

Von den rund 47.300 Wohneinheiten in der Jade- und Ostfriesenstadt sind ca. 34.500 Mietwohnungen. Der marktaktive Leerstand (Geschosswohnungen, die unmittelbar vermietbar oder innerhalb von sechs Monaten aktivierbar sind) soll laut Untersuchungen des Forschungsinstitutes „Empirica“ zum Stichtag des Vorjahreszeitraumes bei 5,9 Prozent gelegen haben und liegt damit auf dem gleichen Niveau der Vorjahre.

1 www.wilhelmshaven.de, Bevölkerungsstatistik 23, Stand 31.12.2022

2 NBank, Wohnungsmarktbeobachtung 2021, S. 97

3 Wilhelmshavener Zeitung, 04.01.2022, S. 3

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

5 Bundesagentur für Arbeit, Bedarfsgemeinschaften und deren Mitglieder (Monatszahlen), Dezember 2022

6 Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Statistik Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022

7 www.wilhelmshaven.de, Bevölkerungsstatistik 23, Stand 31.12.2022

Bis 2024 wird ein Anstieg um 0,2 Prozentpunkte prognostiziert.⁸

Am Jahresende waren bei der Wohnungsbau-genossenschaft insgesamt 35 Wohnungen im Leerstand. Das waren 1,2 Prozent des Gesamtbestandes. Davon standen 24 Wohnungen zur Komplettsanierung an, fünf Wohneinheiten waren nicht marktfähig. Lediglich sechs marktfähige Wohnungen konnten zum Jahresende nicht vermietet werden.

Im Geschäftsjahr kündigten 344 Mitglieder ihre Dauernutzungsverträge. Die Fluktuationsrate betrug 11,6 Prozent, lag mit 0,7 Prozentpunkten etwas über dem Vorjahreswert, jedoch im langfristigen Vergleich im unteren Bereich.

Die Nutzungsentgelte ohne Betriebskosten haben sich durch Modernisierungsmaßnahmen und Neuvermietungen um 196,4 Tsd. Euro auf 11.888,6 Tsd. Euro erhöht.

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete pro Quadratmeter Wohnfläche betrug monatlich 5,23 Euro. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Die Fertigstellung des Neubaus und der Umbau des Altgebäudes mit 45 Wohneinheiten, deren Nutzungsgebühren sich im höherpreisigen

Segment der Genossenschaft befinden, werden sich erst im nächsten Jahr auf diesen Durchschnittswert auswirken.

Die Betriebskosten einschließlich der Grundsteuer als Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beliefen sich auf 3.840,7 Tsd. Euro. Im Schnitt waren das 1,55 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 nicht nahtlose Wiedervermietungen verursachten einen Ausfall von insgesamt 1,3 Prozent des Mietensolls und erhöhten sich somit gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,2 Prozentpunkte.

Das Hauptaugenmerk bei den Investitionen lag auf der Pflege des Immobilienbestandes und des Wohnumfeldes. Das Gebäude in der tom-Brok-Straße 8/8a konnte energetisch saniert werden. Weiter prägen Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung sowie Wertverbesserungen die hohen Ausgaben in Höhe von 8.334,2 Tsd. Euro.

Anzahl der Wohnungen nach Wohnfläche

< 50 qm	325
50 bis 59 qm	1.327
60 bis 69 qm	661
70 bis 79 qm	343
80 bis 89 qm	115
90 bis 99 qm	114
> 100 qm	91

Mietenstruktur (ohne Betriebskosten)

< 4,00	29
4,00 bis 4,49	64
4,50 bis 4,99	225
5,00 bis 5,49	2.205
> 5,50	453

Preis in Euro pro qm Wohnfläche monatlich und Anzahl der Wohneinheiten

Darin sind aktivierungspflichtige Herstellungskosten gemäß § 255 Abs. 2 HGB in Höhe von 4.105,0 Tsd. Euro enthalten. Das ergibt eine durchschnittliche Investition von 44,88 Euro auf einen Quadratmeter Wohnfläche, davon 22,11 Euro erfolgswirksam.

Zu diesen Ausgaben kamen die Kosten für den Neubau sowie den Umbau des Altgebäudes auf dem ehemaligen Gelände der Grundschule Siebethsburg von 4.848,2 Tsd. Euro, so dass sich die gesamten Ausgaben auf 13.182,4 Tsd. Euro beliefen.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

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

Unternehmensleistung	2023 Plan TEUR	2022 Plan TEUR	2022 Ist TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	16.700,0	15.800,0	15.744,4
Instandhaltungsaufwendungen	4.720,0	3.795,0	4.229,2
Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel	775,0	715,0	712,2
Jahresüberschuss	1.000,0	1.500,0	1.370,3

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 geringer und Aufwandspositionen in den Planbilanzen höher angesetzt wurden.

Aufgrund leicht verspäteter Bezugfertigkeiten bei den Baumaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Grundschule Siebethsburg ergaben sich geringe Abweichungen zu den ursprünglichen Planungen bei den Umsatzerlösen.

Bei den Instandhaltungskosten führten nachbewilligte Maßnahmen zu einer gesteuerten Planüberschreitung. Bei den Betriebskosten als Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung waren leichte Kostenrückgänge zu verzeichnen.

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

Der Jahresüberschuss betrug für das abgelaufene Geschäftsjahr 1.370,3 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 2022 gehörten der Genossenschaft 6.897 Mitglieder mit 38.131 Geschäftsanteilen an. Einem Zugang von 405 Mitgliedern und 3.153 Geschäftsanteilen standen Abgänge von 276 Mitgliedern und 1.562 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 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Struktur Jahresergebnis	2022 TEUR	2021 TEUR	Veränderung TEUR
Hausbewirtschaftung	1.941,4	2.055,8	-114,4
Verwaltungsbetreuung	-54,2	-54,7	0,5
Bautätigkeit	-110,0	-75,0	-35,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-392,3	-519,8	127,5
Betriebsergebnis	1.384,9	1.406,3	-21,4
Finanzergebnis	-3,7	-19,3	15,6
Neutrales Ergebnis	-10,9	22,3	-33,2
Jahresergebnis	1.370,3	1.409,3	-39,0

Der Jahresüberschuss in Höhe von 1.370,3 Tsd. Euro ergab sich im Wesentlichen aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Er ist zwar im Gegensatz zum Vorjahr um 39,0 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	2022 TEUR	%	2021 TEUR	%	Ver- änderung TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,7	0,0	6,3	0,0	-4,6
Sachanlagen	101.102,7	98,0	94.590,4	92,5	6.512,3
Finanzanlagen	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0
Mittelfristige Aktiva	6,2	0,0	15,6	0,0	-9,4
Kurzfristige Aktiva	2.104,8	2,0	7.606,2	7,5	-5.501,4
Bilanzsumme	103.215,6	100,0	102.218,7	100,0	996,9

Kapitalstruktur	2022 TEUR	%	2021 TEUR	%	Ver- änderung TEUR
Eigenkapital	57.697,4	55,9	55.474,6	54,3	2.222,8
Langfristige Rückstellungen	3.284,3	3,2	3.325,4	3,3	-41,1
Dauerschulden	39.797,9	38,6	41.659,2	40,8	-1.861,3
Mittelfristige Passiva	65,3	0,1	61,4	0,1	3,9
Kurzfristige Passiva	2.370,7	2,2	1.698,1	1,5	672,6
Bilanzsumme	103.215,6	100,0	102.218,7	100,0	996,9

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr 2022 um 996,9 Tsd. Euro auf 103.215,6 Tsd. Euro gestiegen.

Das Anlagevermögen beträgt 98,0 Prozent der Bilanzsumme. Es ist zu 99,7 Prozent durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital hat sich um 2.222,8 Tsd. Euro erhöht und beträgt 57.697,4 Tsd. Euro gegenüber 55.474,6 Tsd. Euro im Vorjahr.

Der Anstieg resultierte aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 1.370,3 Tsd. Euro abzüglich der Dividendenzahlung für das Vorjahr von 381,9 Tsd. Euro sowie dem Anstieg der Geschäftsguthaben von 1.234,3 Tsd. Euro.

Die Eigenkapitalquote betrug bei gestiegenem Bilanzvolumen 55,9 Prozent.

Die langfristigen Rückstellungen verringerten sich um 41,1 Tsd. Euro auf 3.284,3 Tsd. Euro.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet.

2.3.3 Finanz- und Liquiditätslage

Die Finanzlage der Genossenschaft war auch im Berichtsjahr 2022 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	2022 TEUR	2021 TEUR	Ver- änderung TEUR
Finanzmittelbestand zum 01.01.	6.628,5	7.210,8	-582,3
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit*	5.193,4	4.768,9	424,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-9.072,1	-11.062,7	1.990,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	-1.720,9	5.711,5	-7.432,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.028,9	6.628,5	-5.599,6
Darin enthalten:			
* Cashflow nach DVFA/SG	3.894,1	3.840,0	54,1
** Planmäßige Tilgungen	-1.861,3	-1.643,4	-217,9

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

Die 2022 durchgeführten Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgten mit Eigenmitteln. Fremdmittel wurden nicht eingesetzt.

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

	2022	2021	2020	2019	2018
Eigenkapitalquote (%)					
$\frac{\text{Bilanzielles Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	= 55,9	54,3	55,2	56,5	52,7
Eigenkapitalrentabilität (%)					
$\frac{\text{Gewinn} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$	= 2,4	2,5	4,0	4,4	3,9
Anlagenintensität I (%)					
$\frac{\text{Anlagevermögen} \times 100}{\text{Gesamtvermögen}}$	= 98,0	92,5	91,1	92,8	93,6
Anlagendeckungsgrad (%)					
$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{lgfr. Rückst.} + \text{lgfr. Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	= 99,7	106,2	107,8	106,0	104,9
Cashflow nach DVFA/SG (TEUR)					
Jahresüberschuss +/- AfA Anlagevermögen +/- Veränderungen langfristiger Rückstellungen +/- Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	= 3.894,1	3.840,0	4.453,2	4.467,6	4.291,9
Zinsdeckung (%)					
$\frac{\text{Zinsen und ähnliche Aufwendungen}}{\text{Sollmieten}}$	= 6,4	6,6	6,0	7,1	8,3
Kapitaldienstdeckung (%)					
$\frac{\text{Zinsaufwand} + \text{Tilgung für lgfr. Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	= 21,4	20,0	22,2	19,2	32,2
Dynamischer Verschuldungsgrad (Jahre)					
$\frac{\text{Dauerfremdfinanzierungsmittel}}{\text{Cashflow nach DVFA/SG}}$	= 11	11	9	7	9

Kennzahlen zur Ertragslage

	2022	2021	2020	2019	2018
Wohnungsbestand	2.976	2.931	2.931	2.931	2.930
Durchschnittl. Miete pro qm Wohnfläche mtl. (Euro)					
<u>Jahressollmiete Wohnungen : 12</u> Wohnfläche	= 5,23	5,23	5,18	5,00	4,97
Mietausfallquote (%)					
<u>Abschreibungen auf Mietforderungen + Erlösschmälerungen (Sollmiete) + Kosten für Miet- und Räumungsklagen</u> Jahressollmiete + Aufwendungszuschüsse + Umlagen	= 0,9	0,8	1,0	0,8	1,0
Leerstandsquote (%)					
<u>Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag</u> Anzahl der Wohneinheiten	= 1,2	0,5	0,3	0,4	0,4
Fluktuationsrate (%)					
<u>Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen</u> Anzahl der Wohneinheiten	= 11,6	10,9	11,0	11,8	12,4
Instandhaltung pro qm Wohnfläche (Euro)					
<u>Fremdbezogene Instandhaltungskosten</u> Wohnfläche	= 22,78	20,59	19,24	19,89	17,78

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 Zahlungs-

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

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.

Zur Dämpfung der gegenwärtig hohen Inflationsraten hat die Europäische Zentralbank die Wende zu einer restriktiven Geldpolitik eingeleitet und die Leitzinsen seit Mitte 2022 mehrfach erhöht. Für die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Prolongation bestehender Darlehen besteht ein signifikantes Zinsänderungsrisiko. Unter Beobachtung des Kapitalmarktes und der Restlaufzeiten bestehender Darlehen wird permanent der Einsatz von Forward-Darlehen geprüft.

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.

Mit dem Auslaufen von Energielieferungsverträgen müssen Wohnungsunternehmen und Endkunden mit einem ganz deutlichen Preisanstieg und damit mit einem entsprechenden Anstieg der zu leistenden Vorauszahlungen an die Versorgungsunternehmen rechnen. Die Vorauszahlungen, die in der Regel zunächst von den Wohnungsunternehmen vorfinanziert werden müssen, können unter Umständen zu Liquiditätsengpässen führen.

Zudem könnte durch die deutlich erhöhte Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieterinnen und Mieter (insbesondere Ein-Personen- und Alleinerziehenden-Haushalte in größeren Wohnungen) übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Gleichzeitig vermindern die so erhöhte Bruttowarmmiete und die inflationsbedingten Steigerungen der allgemeinen Lebenshaltungskosten den Spielraum für künftige Mieterhöhungen.

Im baulichen Bereich ergeben sich mögliche Risiken aufgrund von Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen. Die schon bestehenden Lieferprobleme und Kostensteigerungen bei Baumaterialien und -leistungen werden sich voraussichtlich ausweiten. Der drohende Fachkräftemangel wird dieses Risikofeld noch mal erheblich beeinflussen.

Die Einhaltung der Europäischen Datenschutzgrundverordnung sowie den Aufbau und die Weiterentwicklung des Datenschutzmanagementsystems überwacht ein darauf spezialisiertes, externes Dienstleistungsunternehmen.

Die weitere Entwicklung der identifizierten Risikofelder unterliegt einer permanenten Beobachtung und intensiven Analyse. Bei entsprechenden Abweichungen erfolgen bedarfsweise angemessene Maßnahmen zur Gegensteuerung.



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.

Die energetische Sanierung des genossenschaftlichen Immobilienbestandes birgt zum einen das Risiko von erheblichen Investitionen, bietet aber auch Chancen, sich bei entsprechender Umsetzung des unternehmenseigenen Klimapfades von anderen Marktteilnehmenden abzugrenzen.

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. 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.

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

Zusammenfassend sind zurzeit noch keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, die zu einer langfristig ungünstigen Unternehmensentwicklung der Genossenschaft mit negativen Ausstrahlungseffekten auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage führen könnten. Dies ist aber unter anderem abhängig durch noch zu beschließende Gesetze und Verordnungen im Bereich des Klimaschutzes, die möglicherweise zu einer finanziellen Überforderung der sozial orientierten Wohnungsunternehmen führen könnten.

4 PROGNOSEBERICHT

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit Unwägbarkeiten verbunden. Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Ebenfalls schwer vorhersehbar sind die weitere Entwicklung der Inflation und des

Zinsniveaus. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen.

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 die energetische Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung sowie Wertverbesserungen und die Pflege des Wohnumfeldes vorzunehmen.

Die energetische Sanierung der genossenschaftlichen Immobilien als ganzheitliche Maßnahme zur Reduzierung der CO₂-Emissionen wird weiter fortgesetzt und bleibt fester Bestandteil der Investitionsleistungen. Die Klimaschutzziele der Bundesregierung für 2045 werden zukünftig weitere erhebliche finanzielle Mittel erfordern. Derzeit sind eine Überarbeitung des Gebäudeenergiegesetzes

auf nationaler Ebene sowie die Abstimmung über Richtlinien auf europäischer Ebene noch nicht abgeschlossen. Mögliche Verschärfungen, wie beispielsweise das Einbauverbot von Heizungsanlagen, die nicht mit mindestens 65 Prozent regenerativer Energien betrieben werden können, werden nicht ohne staatliche Hilfen und Fördermittel umzusetzen sein.

Wir rechnen auf der Grundlage des fortgeschriebenen Wirtschafts- und Finanzplanes für das Jahr 2023 mit einem Jahresüberschuss von 1.000,0 Tsd. Euro, der sich gemäß des Wirtschaftsplanes aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammensetzt:

	2023 Plan TEUR	2022 Ist TEUR
Unternehmensleistung		
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	16.700,0	15.744,4
Instandhaltungsaufwendungen	4.720,0	4.229,2
Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel	775,0	712,2
Jahresüberschuss	1.000,0	1.370,3

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden aufgrund einer turnusmäßigen Erhöhung der Nutzungsgebühren sowie Anpassungen bei Neuvermietung und bei Einzelmodernisierungen steigen. Die bereits auf hohem Niveau befindlichen Instandhaltungsaufwendungen werden noch einmal aufgestockt, um Kostensteigerungen zu kompensieren und strategische Investitionen vorzunehmen.

Aus dem Jahresüberschuss soll die Eigenkapitalausstattung weiter gestärkt werden, die die Basis für zukünftige Investitionen in die Bestandsimmobilien bildet.

Wilhelmshaven, 30. Mai 2023



Lutz Weber
Vorstandsvorsitzender

Jochen Borchers
Vorstandsmitglied





A photograph of a child with blonde hair, seen from the side, sitting at a wooden desk in a classroom. The child is wearing a dark blue long-sleeved shirt with white polka dots and is holding a red pencil, drawing on a piece of paper. The desk is cluttered with various drawing supplies, including a blue pencil, an orange pencil, and a green marker. In the background, there is a wooden door with a circular window and a chalkboard. A green rectangular overlay is positioned in the center of the image, containing the text 'UNTER BESTER AUFSICHT' in white, bold, sans-serif capital letters.

UNTER BESTER AUFSICHT

D BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr waren die Folgen der Corona-Pandemie weiterhin spürbar. Der Geschäftsbetrieb wurde unter Berücksichtigung der geltenden Vorschriften und Beschränkungen aufrechterhalten, jedoch kam es in einigen Bereichen weiterhin zu spürbaren Beeinträchtigungen für unsere Kunden und Mitarbeiter.

Der russische Überfall auf die Ukraine im Februar 2022 sorgte in der ganzen Welt für Beunruhigung und brachte neue Probleme mit sich. Makroökonomische Folgen wie erhöhte Inflation, verminderte Investitionen und geringere Exporte sowie erhöhte Schulden sind neben den humanitären Aspekten nur beispielhafte Auswirkungen des Angriffskrieges.

Der Aufsichtsrat ist seinen satzungsgemäßen Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen, mit der gebotenen Sorgfalt und Ausführlichkeit nachgekommen.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat in allen Sitzungen ausführlich über die wirtschaftliche Lage, geschäftliche Entwicklung und alle bedeutenden Geschäftsvorfälle unterrichtet. Die satzungsgemäß erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst.

Die Vertreterversammlung hat im Geschäftsjahr erstmal wieder in Präsenz stattgefunden. Auf Grundlage des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (COVID-19-Gesetz) wurden die Wahlen der Mitglieder des Aufsichtsrates aus dem Vorjahr nachgeholt. Beide Aufsichtsratsmitglieder standen für eine Wiederwahl zur Verfügung und wurden in ihrem Amt bestätigt.

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.

Unser Hauptaugenmerk liegt auf der Bewirtschaftung unseres eigenen Immobilienbestandes und des Wohnumfeldes. Die hohen Investitionen in Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung sind unverzichtbar, um in einem schwierigen Teilmarkt unsere gute Wettbewerbsposition weiter zu behaupten. Das Immobilienportfolio wurde durch die Fertigstellung von 38 barrierefreie Wohneinheiten im Neubau sowie zehn weitere Wohneinheiten im Umbau sinnvoll ergänzt.

Neue gesetzliche Vorgaben im Bereich der Gebäudesanierung unter Berücksichtigung von Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 waren Inhalt gemeinsamer Beratung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat. Das Erreichen der vorgegebenen Ziele erfordert eine neue Strategie im Umgang mit den Gebäuden und wird die elementare Aufgabe in den kommenden Jahren sein.

Im Bereich der sozialen Stadtteilarbeit konnten sich die Gruppen vom „Treff - Auf Siebethsburg“ und „freiraum“ wieder treffen und die Gemeinschaft, welche unsere Genossenschaft so ausmacht, mit Leben erfüllen.

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,
- die Einstellungen in die Rücklagen zu beschließen sowie
- dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

Für die erfolgreiche Arbeit im vergangenen Jahr danken wir allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand sehr herzlich und sprechen ihnen unsere volle Anerkennung in dieser besonderen Zeit aus. Allen Vertretern und Ersatzvertretern sowie den vielen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern unserer Genossenschaft danken wir für das Engagement.

Wilhelmshaven, 30. Mai 2023



Volker Osterkamp
Aufsichtsratsvorsitzender





**TEILEN,
WAS ZÄHLT**

Passiva	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	354.126,00		197.600,00
2. der verbleibenden Mitglieder	19.047.224,01		18.206.938,28
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen (rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 18.275,99 Euro)	320.982,56	19.722.332,57	83.500,00 (63.061,72)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage (davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 140.000,00 Euro)	4.310.000,00		4.170.000,00 (150.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage (davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 850.000,00 Euro)	30.300.000,00		29.450.000,00 (900.000,00)
3. Andere Ergebnismrücklagen (davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 0,00 Euro)	2.600.000,00	37.210.000,00	2.600.000,00 (0,00)
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	384.749,43		407.342,71
2. Jahresüberschuss	1.370.302,26		1.409.267,57
3. Einstellungen in die Ergebnismrücklagen	990.000,00	765.051,69	1.050.000,00
Eigenkapital insgesamt		57.697.384,26	55.474.648,56
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.171.249,00		3.220.202,00
2. Sonstige Rückstellungen	220.406,73	3.391.655,73	230.778,64
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.797.928,30		41.659.208,07
2. Erhaltene Anzahlungen	1.090.474,56		981.165,95
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	962.285,98		428.648,19
4. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 27.074,14 Euro) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 7.970,73 Euro)	238.561,83	42.089.250,67	187.049,85 (26.090,26) (7.571,04)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Rechnungsabgrenzungsposten		37.262,96	37.043,84
Bilanzsumme		103.215.553,62	102.218.745,10





**AUF GUTER
BASIS**



F GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022)

Gewinn- und Verlustrechnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.744.398,67		15.391.768,20
b) aus Betreuungstätigkeit	43.436,02	15.787.834,69	42.145,08
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-51.056,41	-125.792,54
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		56.808,33	58.964,06
4. Sonstige betriebliche Erträge		117.410,62	118.652,70
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.646.202,90	7.399.396,04
Rohergebnis		8.264.794,33	8.086.341,46
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.557.587,71		1.486.623,67
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung: 294.254,14 Euro)	593.443,69	2.151.031,40	718.141,11 (427.097,50)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.564.915,92	2.363.021,41
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		938.918,29	862.703,99
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		3,24	3,24
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		485,69	334,31
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		768.547,17	775.297,93
12. Ergebnis nach Steuern		1.841.870,48	1.880.890,90
13. Sonstige Steuern		471.568,22	471.623,33
14. Jahresüberschuss		1.370.302,26	1.409.267,57
15. Gewinnvortrag		384.749,43	407.342,71
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		990.000,00	1.050.000,00
17. Bilanzgewinn		765.051,69	766.610,28





**WERTVOLL
BIS INS
KLEINSTE**

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 31.12.2022 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 wohnungswirt-

schaftlichen 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.

Unter den Technischen Anlagen ist eine Wallbox-Installation aktiviert worden.

Durch umfangreiche Modernisierungsarbeiten wurde 2022 in den Baualtersklassen 1935 – 20.06.1948 bei zwei Objekten, 21.06.1948 – 1990 bei neun Objekten und in den Baualtersklassen ab 1991/ab 2017 bei einem Objekt 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 29.279,58 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. Ab 2016 wurden mit Hilfe eines standardisierten Punkteverfahrens die Restnutzungsdauern für diese Objekte angepasst.

Die Restnutzungsdauer des Altgebäudes der ehemaligen Grundschule Siebethsburg lief bis zum 30.06.2030 und wurde durch den Neu-/Umbau auf 80 Jahre neu festgesetzt.

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 abgeschriebenen Objekten werden Nachaktivierungen linear bis zum Jahr 2022 abgeschrieben.

Technische Anlagen

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 1,78 Prozent (im Vorjahr 10-Jahres-Durchschnitt mit 1,87 Prozent) zum 31.12.2022 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 110.886,00 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	232.067,10	0,00	2.969,02	0,00	229.098,08
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte					
mit Wohnbauten	141.572.733,30	8.966.334,38	0,00	14.662.214,21	165.201.281,89
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
Technische Anlagen	0,00	30.443,26	0,00	0,00	30.443,26
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.024.998,19	28.910,16	9.218,91	0,00	1.044.689,44
Anlagen im Bau	14.640.620,98	0,00	0,00	-14.640.620,98	0,00
Bauvorbereitungskosten	48.798,72	46.845,33	0,00	-21.593,23	74.050,82
Summe Sachanlagen	158.781.376,06	9.072.533,13	9.218,91	0,00	167.844.690,28
Summe immaterielle Vermögensgegenstände u. Sachanlagen	159.013.443,16	9.072.533,13	12.187,93	0,00	168.073.788,36
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	159.013.603,16	9.072.533,13	12.187,93	0,00	168.073.948,36

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

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im folgenden Anlagenspiegel dargestellt. Die Zugänge bei der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ beinhalten die Neubau- und Umbaukosten der ehemaligen Grundschule Siebethsburg. Hinzu kommen die Umbuchungen aus der Position „Anlagen im Bau“. Komplettiert wird die Position durch nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten aus den Modernisierungen.
2. Unter den Technischen Anlagen ist eine Wallbox-Installation aktiviert worden.
3. Die Position „unfertige Leistungen“ beinhaltet ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

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			
225.737,15	4.679,87	0,00	2.969,02	0,00	227.448,00	1.650,08	6.329,95
62.667.098,71	2.451.298,38	0,00	0,00	0,00	65.118.397,09	100.082.884,80	78.905.634,59
1.091.862,73	10.958,74	0,00	0,00	0,00	1.102.821,47	309.165,60	320.124,34
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82.237,80	82.237,80
0,00	362,42	0,00	0,00	0,00	362,42	30.080,84	0,00
431.978,71	97.616,51	0,00	9.218,91	0,00	520.376,31	524.313,13	593.019,48
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.640.620,98
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	74.050,82	48.798,72
64.190.940,15	2.560.236,05	0,00	9.218,91	0,00	66.741.957,29	101.102.732,99	94.590.435,91
64.416.677,30	2.564.915,92	0,00	12.187,93	0,00	66.969.405,29	101.104.383,07	94.596.765,86
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
64.416.677,30	2.564.915,92	0,00	12.187,93	0,00	66.969.405,29	101.104.543,07	94.596.925,86

4. Restlaufzeit der Forderungen:

Restlaufzeit der Forderungen	insgesamt EUR	Restlaufzeit > 1 Jahr Geschäftsjahr EUR	Restlaufzeit > 1 Jahr Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	55.301,27	6.162,57	15.607,23
Sonstige Vermögensgegenstände	189.961,18	0,00	0,00
Gesamtbetrag	245.262,45	6.162,57	15.607,23

5. Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Steuererstattungsansprüche in Höhe von 10.219,05 Euro sowie Forderungen aufgrund von Jahresabrechnungen in den Betriebskostenarten Wasser, Gas und Strom in Höhe von 158.050,31 Euro.

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

Rücklagen	Bestand 01.01.2022 EUR	Einstellung aus Bilanzgewinn 2022 EUR	Entnahme 2022 EUR	Bestand 31.12.2022 EUR
Gesetzliche Rücklage	4.170.000,00	140.000,00	0,00	4.310.000,00
Bauerneuerungsrücklage	29.450.000,00	850.000,00	0,00	30.300.000,00
Andere Ergebnismrücklage	2.600.000,00	0,00	0,00	2.600.000,00
Gesamtbetrag	36.220.000,00	990.000,00	0,00	37.210.000,00

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

7. Sonstige Rückstellungen:

Rückstellungen	EUR
Prüfungs- und Beratungskosten	30.000,00
Jubiläumswendungen	113.070,55
Eigene Jahresabschlusskosten	51.110,00
Betriebskosten	15.000,00
Bauleistungen	7.398,81
Aufbewahrungskosten	3.827,37
Gesamtbetrag	220.406,73

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. Die noch zu erwartenden Schlussrechnungen in 2023 sorgen für deren Auflösung.

8. 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	39.797.928,30 (41.659.208,07)	1.921.336,01 (1.861.279,77)	7.901.271,96 (7.782.772,16)	29.975.320,33 (32.015.156,14)	38.636.579,93 (40.447.888,10)	Grund- pfandrecht
Erhaltene Anzahlungen Vorjahresangabe	1.090.474,56 (981.165,95)	1.090.474,56 (981.165,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vorjahresangabe	962.285,98 (428.648,19)	962.285,98 (428.648,19)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahresangabe	238.561,83 (187.049,85)	173.248,45 (125.669,36)	65.313,38 (61.380,49)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	42.089.250,67	4.147.345,00	7.966.585,34	29.975.320,33	38.636.579,93	
Vorjahresangabe	(43.256.072,06)	(3.396.763,27)	(7.844.152,65)	(32.015.156,14)	(40.447.888,10)	

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 abgeschriebenem Forderungen in Höhe von 3.617,97 Euro sowie 16.717,02 Euro aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten. Ein nicht unerheblicher Betrag der Auflösung resultierte aus der Umstellung der Vorschusszahlung bei der Berufsgenossenschaft. Die Erträge aus früheren Jahren betragen 6.714,44 Euro.
- Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten 4.229,2 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.
- Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält 56.390,00 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: 127.315,21 Euro.

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

Durchschnittlich beschäftigte Mitarbeiter	Vollzeit 2022
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 1.228.816,55 Euro zum 31.12.2022 verwaltet.
5. Mitgliederbewegung:

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Anfangsbestand zum 01.01.2022	6.768	36.540
Zugänge	405	3.153
Abgänge	-276	-1.562
Endbestand zum 31.12.2022	6.897	38.131

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 840.285,73 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 1.370.302,26 Euro. Aufsichtsrat und Vorstand haben in einer gemeinsamen Sitzung beraten, eine unverbindliche Vorwegzuweisung von 140.000,00 Euro in die gesetzliche Rücklage und von 850.000,00 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 384.749,43 Euro beträgt der Bilanzgewinn 765.051,69 Euro, deren Verwendung der Vertreterversammlung wie folgt vorgeschlagen wird:

Dividende	431.662,08 EUR
Gewinnvortrag für 2023	333.389,61 EUR

Für die Berechnung der Dividende ist das Geschäftsguthaben mit dem Stand vom 01.01.2022 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 ausbezahlt 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

Die Bundesregierung will den Umstieg auf Erneuerbare Energien beim Heizen einleiten und damit den Klimaschutz und die Energieunabhängigkeit in Deutschland voranbringen. Das Bundeskabinett hat die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes beschlossen. Es folgt das parlamentarische Verfahren im Bundestag und Bundesrat im zweiten Halbjahr 2023. Mit dem Gebäudeenergiegesetz wird die Dekarbonisierung des Wärmebereichs beabsichtigt. Dies wird erhebliche Investitionen in den genossenschaftlichen Gebäudebestand erfordern, die ohne ausreichende staatliche Hilfen voraussichtlich nicht zu leisten sind. Die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich.

Wilhelmshaven, 30. Mai 2023



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



**Bauverein
Rüstringen**
Alles im grünen Bereich.

Bauverein Rüstringen eG
Störtebekerstraße 1
26386 Wilhelmshaven

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