

GESCHÄFTS- BERICHT 2023



GLÜCKLICHE AUSSICHTEN





„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	7
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	27
D	BERICHT DES AUFSICHTSRATES	29
E	BILANZ	33
F	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	37
G	ANHANG	41



Jochen Borchers

Lutz Weber

A VORWORT

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

gerade in Krisenzeiten haben sich insbesondere Wohnungsbaugenossenschaften immer wieder als wichtige und stabile Partner für ihre Mitglieder und Mieter erwiesen. Dies gilt auch für unseren Bauverein, der seit über 120 Jahren für eine starke Gemeinschaft steht. Wir sehen uns an der Seite der Menschen, für die wir mit einem breit gefächerten Immobilienbestand gute individuelle Wohn- und Lebenssituationen schaffen.

Unsere Gebäude sind überwiegend historisch entstanden und stehen teilweise unter Denkmalschutz. Für sie Klimaneutralität herzustellen, ist und bleibt die größte Herausforderung in den kommenden Jahrzehnten. Unzweifelhaft stehen wir zu den Klimaschutzzielen, erwarten allerdings sowohl zeitlich als auch wirtschaftlich praxis- und realitätsnahe Rahmenbedingungen und kontinuierliche und umfangreiche finanzielle Förderung. Die energetische Transformation erfordert gewaltige Investitionen. Es ist eine Herkulesaufgabe, die hochgesteckten Ziele der CO₂-Reduktion im Zielkorridor bis 2045 wirtschaftlich zu bezahlbaren Mieten zu erreichen.

Die Kombination aus Kosten- und Zinsexplosion, der Energiekrise, immer strengeren energetischen Anforderungen und dem zunehmenden Arbeits- und Fachkräftemangel sowie eine deutlich verschlechterte und unsichere Förderkulisse wirken als weitere, enorme Fliehkräfte auf die Wohnungs- und Immobilienbranche – und damit auch auf uns – ein.

Als Unternehmen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft engagieren wir uns gern über unser immobilienwirtschaftliches Geschäftsfeld hinaus in der Stadt- und Regionalentwicklung. Neben der Sicherung der ökonomischen Basis haben wir die sozialen Belange fest im Blick.

Den Erfolg unseres Unternehmens haben wir dem Engagement vieler zu verdanken. Vor allem bedanken wir uns an dieser Stelle beim Mitarbeiterteam für den großen Einsatz und bei unseren Geschäftspartnern für die erfolgreiche Zusammenarbeit. Ein besonderer Dank gilt allen Mitgliedern, die sich aktiv in die Genossenschaft einbringen, sowie den genossenschaftlichen Gremien für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Mit Leidenschaft, Optimismus und Zuversicht gehen wir die enormen Zukunftsaufgaben an und stellen dabei den satzungsgemäßen Förderauftrag der guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung weiterhin in den Mittelpunkt.



Lutz Weber
Vorstandsvorsitzender



Jochen Borchers
Vorstandsmitglied



FÜREINANDER DA SEIN



B GENOSSENSCHAFTSORGANE

VERTRETERVERSAMMLUNG

Die 80. ordentliche Vertreterversammlung fasste im Juni 2023 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	Andreas Hecht	Björn Lübbe	Günter Remmers
Susanne Bauermeister	Uwe Heinemann	Rolf Lübben	Klaus Rocker
Stefan Becker	Manfred Herbst	Thomas Ludenia	Bärbel Schramm
Varina Becker	Barbara Hiel	Axel Mintken	Britta Schröder
Elke Bolinius	Frank Holland-Moritz	Barbara Moritz	Klaus Schwarz
Jörg-Michael Bolinius	Michael Hopp	Tom Nietiedt	Petra Stomberg
Silke de Jong	Michaela Iserlohe	Barbara Ober-Bloibaum	Dr. Erwin Strahl
Udo Ehrich	Anke Jochens	Corina Oguntke	Dirk Templin
Andrea Fehre	Uwe Jopt	Karin Onnen	Wolfgang Tjettmers
Carsten Feist	Roswitha Klattenberg	Rolf Oppenländer	Olaf Tuschy
Thorsten Feyen	Karl-Heinz Klün	Holger Ortgies	Manfred Vetterlein
Gabi Fooken	Christian Knieling	Horst-Werner Otten	Christine Vogl
Cornelia Fricke	Lina Könnecke	Frank Pawlowski	Stefani Weigel
Hans Gerhard Giersdorf	Norbert Legrand	Torsten Perduns	Helga Weinstock
Peter Gniech	Brigitte Lehmann	Wolfgang Pickert	Annegret Wigger
Anja Harms	Petra Löffler	Werner Posenauer	Imke Winkler

ERSATZVERTRETER

Frank Amerkamp	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	
Torsten Frank	Uwe Popken	Heidrun Trumpp	



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.

In 2023 wurde Christian Kirschke neu in das Gremium gewählt und folgte Iris Dittrich, die entsprechend der Satzung aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden ist. Thorsten Könnecke wurde für eine weitere Amtszeit von der Vertreterversammlung bestätigt.

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 2023 kam er zu fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand zusammen.



Heiko Dabeler



Wiebke Erdwien



Christian Kirschke



Gabriele Kluge



Thorsten Könnecke



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	2027
Iris Dittrich	stellv. Vorsitzende bis 28.06.2023	2023
Wiebke Erdwien	Schriftführerin bis 28.06.2023, stellv. Vorsitzende ab 28.06.2023	2025
Gabriele Kluge	Schriftführerin ab 28.06.2023	2025
Heiko Dabeler	stellv. Schriftführer	2027
Christian Kirschke		2029
Thorsten Könnecke		2029

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

Prokurist

Sven Behrens

Handlungsbevollmächtigte

Uwe Matzke

Chris Peters

Stephan Stalter

Reiner Stiller

SCHÖNE ENTWICKLUNG





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.

Am 31. Dezember 2023 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“ und „freiraum“.

Gegenüber dem Vorjahr ergaben sich keine Veränderungen. Die Gesamtwohnfläche des Bestandes betrug 185.784 Quadratmeter, die durchschnittliche Wohnungsgröße 62,4 Quadratmeter .

Bestand am 31.12.2023

Wohnungen	2.976
Garagen	455
Gewerbeobjekte	9/2
Service- und Info-Haus/Treff - Auf Siebethsburg	1/1

2 WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 RAHMENBEDINGUNGEN

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasteten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland nach wie vor merklich. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Nach wie vor lasten hohe Preise in allen Wirtschaftsstufen auf der Konjunktur. Preis- und kalenderbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,1 Prozent. Deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Hinsichtlich

der Entwicklung der Energiekosten bestehen auch durch den Krieg zwischen Israel und der Hamas erhebliche Unsicherheiten. 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 gegenwärtig noch nicht abschätzbaren Einflüssen auf die Wohnungsmärkte.

Neben diesen Auswirkungen sind weitere demographische 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 2023 lebten 79.125 Einwohner mit Hauptwohnung in der Jadestadt. Gegenüber dem Vorjahr waren dies im Saldo 190 Personen (0,2 Prozent) mehr.¹ Langfristig geht der Wohnungsmarktbericht 2023 jedoch von einer negativen Bevölkerungsentwicklung bis 2040 aus und prognostiziert ein Absinken auf etwas über 70.000 Einwohner.²

Die Arbeitslosenquote stieg zum 31. Dezember 2023 um 0,4 Prozentpunkte auf 11,2 Prozent. Am Jahresende waren bei der Agentur für Arbeit 4.301 Erwerbslose gemeldet (Jahresdurchschnitt 4.228 Personen). Die Quote lag deutlich über der des Umlandes (5,0 Prozent), Niedersachsens (5,7 Prozent) oder der Bundesrepublik (5,7 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 5.526 Personen, was dann einer Quote von 14,0 Prozent entsprach.⁴

10.961 Personen lebten zum 31. Dezember 2023 in 5.727 Bedarfsgemeinschaften und bestritten ihren Lebensunterhalt aus staatlichen Transferleistungen. Im Vergleich zum Vorjahr (11.068 Personen und 5.419 Bedarfsgemeinschaften) ist zumindest eine positive Entwicklung bei den Leistungsberechtigten feststellbar.⁵

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft wurde von der Industrie- und Handelskammer Oldenburg für die Stadt Wilhelmshaven mit 6.942 Euro pro Einwohner berechnet und ist im Vergleich zum Vorjahr leicht um 166 Euro gestiegen. Die Kennziffer pro Einwohner sank allerdings um 0,9 Prozentpunkte und lag bei 93,0 Prozent (Bundesdurchschnitt = 100 Prozent).⁶

Am 31. Dezember 2023 zählte Wilhelmshaven 44.660 Privathaushalte; durchschnittlich lebten unverändert 1,8 Personen in einem Privathaushalt.⁷

Von den rund 46.200 Wohneinheiten in der Jadestadt 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 5,4 Prozent gelegen haben und liegt damit unter dem Niveau der Vorjahre. Bis 2025 wird ein Anstieg um 0,6 Prozentpunkte prognostiziert.⁸

Am Jahresende waren bei der Wohnungsbaugenossenschaft insgesamt 24 Wohnungen nicht vermietet. Das entsprach 0,8 Prozent des Gesamtbestandes. Von den 24 leerstehenden Wohnungen standen 17 Wohneinheiten zur Komplettsanierung an, sieben Wohneinheiten waren nicht marktfähig. Alle marktfähigen Wohnungen waren zum Jahresende vermietet.

Im Geschäftsjahr kündigten 307 Mitglieder ihre Dauernutzungsverträge. Die Fluktuationsrate betrug 10,3 Prozent und lag mit 1,3 Prozentpunkten unter dem Vorjahreswert auf dem niedrigsten Niveau der letzten 20 Jahre.

Die Nutzungsentgelte ohne Betriebskosten haben sich aufgrund einer turnusmäßig durchgeführten Erhöhung zum 1. Mai 2023 sowie durch Modernisierungsmaßnahmen und Neuvermietungen um 762,8 Tsd. Euro auf 12.651,4 Tsd. Euro erhöht.

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete pro Quadratmeter Wohnfläche betrug monatlich 5,58 Euro. Sie hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um 6,6 Prozent erhöht.

1 www.wilhelmshaven.de, Statistik Kurzinfo, Stand 31.12.2023

2 NBank, Wohnungsmarktbeobachtung 2023, Tabellenanhänge

3 Wilhelmshavener Zeitung, 04.01.2024, S. 3

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

5 Bundesagentur für Arbeit, Bedarfsgemeinschaften und deren Mitglieder (Monatszahlen), Dezember 2023

6 Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Statistik Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2023

7 www.wilhelmshaven.de, Statistik Kurzinfo, Stand 31.12.2023

8 Empirica regio GmbH, Kreisreport Wilhelmshaven, Februar 2023

Die Betriebskosten einschließlich der Grundsteuer als Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beliefen sich auf 4.163,8 Tsd. Euro. Im Schnitt waren das 1,71 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich; dazu kommen Energiekosten in Höhe von 0,76 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 1,4 Prozent des Mietensolls und erhöhten sich somit gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,1 Prozentpunkte.

Das Hauptaugenmerk bei den Investitionen lag auf der Pflege des Immobilienbestandes und des Wohn-

umfeldes. Ein Gebäude in der tom-Brok-Straße 10/10a konnte energetisch saniert werden. Weiter prägten Einzelmodernisierungsmaßnahmen von Wohnungen, Instandhaltung und Instandsetzung sowie Wertverbesserungen die hohen Ausgaben in Höhe von 10.181,4 Tsd. Euro.

Darin sind aktivierungspflichtige Herstellungskosten gemäß § 255 Abs. 2 HGB in Höhe von 5.380,6 Tsd. Euro enthalten. Das ergibt eine durchschnittliche Investition von 54,80 Euro auf einen Quadratmeter Wohnfläche, davon 28,96 Euro erfolgswirksam.

Zu diesen Ausgaben kamen Kosten für den Neubau sowie den Umbau des Altgebäudes auf dem ehemaligen Gelände der Grundschule Siebethsburg aufgrund von Schlussrechnungen in Höhe von 1.140,7 Tsd. Euro hinzu.

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	17
4,00 bis 4,99	118
5,00 bis 5,99	2.624
6,00 bis 6,99	117
> 7,00	100

Preis in Euro pro qm Wohnfläche monatlich
und Anzahl der Wohneinheiten



2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

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

Unternehmensleistung	2024 Plan TEUR	2023 Plan TEUR	2023 Ist TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	17.000,0	16.700,0	16.544,0
Instandhaltungsaufwendungen	3.795,0	4.720,0	4.800,8
Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel	950,0	775,0	811,4
Jahresüberschuss	1.500,0	1.000,0	920,7

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 Aufwandspositionen in den Planbilanzen höher angesetzt wurden.

Bei den Instandhaltungskosten führten geplante und ungeplante Maßnahmen zu gesteuerten Budgetüberschreitungen. Eingesetzte Kappungsgrenzen sowie ein bewusst gewählter späterer Termin der rechtlichen Wirksamkeit führten bei der turnusmäßigen Nutzungsgebührenerhöhung gegenüber den Planungen zu geringeren Umsatzerlösen. Die umfangreichen Investitionen aus dem von den Gremien beschlossenen Wirtschaftsplan 2023 mussten mit zusätzlichen Fremdmitteln unterlegt werden, da sich unter anderem das Geschäftsguthaben der Mitglieder anders als geplant entwickelt hat. Dies führte zu höheren Zinsaufwendungen. Bei den Betriebskosten als Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung waren deutliche Kostensteigerungen zu verzeichnen.

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

Der Jahresüberschuss betrug für das abgelaufene Geschäftsjahr 920,7 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 2023 gehörten der Genossenschaft 6.988 Mitglieder mit 37.753 Geschäftsanteilen an. Einem Zugang von 403 Mitgliedern und 1.244 Geschäftsanteilen standen Abgänge von 312 Mitgliedern und 1.622 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 2023 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2023 TEUR	2022 TEUR	Veränderung TEUR
Struktur Jahresergebnis			
Hausbewirtschaftung	1.479,6	1.941,4	-461,8
Verwaltungsbetreuung	0,00	-54,2	54,2
Bautätigkeit	-120,3	-110,0	-10,3
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-422,9	-392,3	-30,6
Betriebsergebnis	936,4	1.384,9	-448,5
Finanzergebnis	2,1	-3,7	5,8
Neutrales Ergebnis	-17,8	-10,9	-6,9
Jahresergebnis	920,7	1.370,3	-449,6

Der Jahresüberschuss in Höhe von 920,7 Tsd. Euro ergab sich im Wesentlichen aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Er ist zwar im Gegensatz zum Vorjahr um 449,6 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	2023 TEUR	%	2022 TEUR	%	Ver- änderung TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	5,9	0,0	1,7	0,0	4,2
Sachanlagen	104.983,9	98,3	101.102,7	98,0	3.881,2
Finanzanlagen	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0
Mittelfristige Aktiva	3,3	0,0	6,2	0,0	-2,9
Kurzfristige Aktiva	1.825,3	1,7	2.104,8	2,0	-279,5
Bilanzsumme	106.818,6	100,0	103.215,6	100,0	3.603,0

Kapitalstruktur	2023 TEUR	%	2022 TEUR	%	Ver- änderung TEUR
Eigenkapital	57.971,1	54,3	57.697,4	55,9	273,7
Langfristige Rückstellungen	3.165,8	3,0	3.284,3	3,2	-118,5
Dauerschulden	43.440,5	40,7	39.797,9	38,6	3.642,6
Mittelfristige Passiva	61,1	0,1	65,3	0,1	-4,2
Kurzfristige Passiva	2.180,1	1,9	2.370,7	2,2	-190,6
Bilanzsumme	106.818,6	100,0	103.215,6	100,0	3.603,0

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr 2023 um 3.603,0 Tsd. Euro auf 106.818,6 Tsd. Euro gestiegen.

Das Anlagevermögen beträgt 98,3 Prozent der Bilanzsumme. Es ist zu 99,6 Prozent durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital hat sich um 273,7 Tsd. Euro erhöht und beträgt 57.971,1 Tsd. Euro gegenüber 57.697,4 Tsd. Euro im Vorjahr.

Der Anstieg resultierte aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 920,7 Tsd. Euro abzüglich der Dividendenzahlung für das Vorjahr von 431,7 Tsd. Euro. Dem entgegen stand ein Rückgang der Geschäftsguthaben von 183,2 Tsd. Euro.

Die Eigenkapitalquote betrug bei gestiegenem Bilanzvolumen 54,3 Prozent.

Die langfristigen Rückstellungen verringerten sich um 118,5 Tsd. Euro auf 3.165,8 Tsd. Euro.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet.

2.3.3 Finanz- und Liquiditätslage

Die Finanzlage der Genossenschaft war auch im Berichtsjahr 2023 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	2023 TEUR	2022 TEUR	Ver- änderung TEUR
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.028,9	6.628,5	-5.599,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit*	4.257,7	5.193,4	-935,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-6.711,0	-9.072,1	2.361,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	2.184,1	-1.720,9	3.905,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.	759,7	1.028,9	-269,2
Darin enthalten:			
* Cashflow nach DVFA/SG	3.629,9	3.894,1	-264,2
** Planmäßige Tilgungen	-1.957,4	-1.861,3	-96,1

Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt durch langfristige Annuitätendarlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung betrug 1,95 Prozent und erhöhte sich um 0,15 Prozentpunkte.

Die 2023 durchgeführten Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgten mit Eigen- und Fremdmitteln. Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr Valutierungen in Höhe von 5.600,0 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

	2023	2022	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote (%)					
$\frac{\text{Bilanzielles Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	= 54,3	55,9	54,3	55,2	56,5
Eigenkapitalrentabilität (%)					
$\frac{\text{Gewinn} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$	= 1,6	2,4	2,5	4,0	4,4
Anlagenintensität I (%)					
$\frac{\text{Anlagevermögen} \times 100}{\text{Gesamtvermögen}}$	= 98,3	98,0	92,5	91,1	92,8
Anlagendeckungsgrad (%)					
$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{lgfr. Rückst.} + \text{lgfr. Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	= 99,6	99,7	106,2	107,8	106,0
Cashflow nach DVFA/SG (TEUR)					
Jahresüberschuss +/- AfA Anlagevermögen +/- Veränderungen langfristiger Rückstellungen +/- Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	= 3.629,9	3.894,1	3.840,0	4.453,2	4.467,6
Zinsdeckung (%)					
$\frac{\text{Zinsen und ähnliche Aufwendungen}}{\text{Sollmieten}}$	= 6,8	6,4	6,6	6,0	7,1
Kapitaldienstdeckung (%)					
$\frac{\text{Zinsaufwand} + \text{Tilgung für lgfr. Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	= 21,6	21,4	20,0	22,2	19,2
Dynamischer Verschuldungsgrad (Jahre)					
$\frac{\text{Dauerfremdfinanzierungsmittel}}{\text{Cashflow nach DVFA/SG}}$	= 12	11	11	9	7

Kennzahlen zur Ertragslage

	2023	2022	2021	2020	2019
Wohnungsbestand	2.976	2.976	2.931	2.931	2.931
Durchschnittl. Miete pro qm Wohnfläche mtl. (Euro)					
<u>Jahressollmiete Wohnungen : 12</u> Wohnfläche	= 5,58	5,23	5,23	5,18	5,00
Mietausfallquote (%)					
<u>Abschreibungen auf Mietforderungen + Erlösschmälerungen (Sollmiete) + Kosten für Miet- und Räumungsklagen</u> Jahressollmiete + Aufwendungszuschüsse + Umlagen	= 1,1	0,9	0,8	1,0	0,8
Leerstandsquote (%)					
<u>Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag</u> Anzahl der Wohneinheiten	= 0,8	1,2	0,5	0,3	0,4
Fluktuationsrate (%)					
<u>Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen</u> Anzahl der Wohneinheiten	= 10,3	11,6	10,9	11,0	11,8
Instandhaltung pro qm Wohnfläche (Euro)					
<u>Fremdbezogene Instandhaltungskosten</u> Wohnfläche	= 25,84	22,78	20,59	19,24	19,89

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.

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.

Durch den Anstieg der EZB-Leitzinsen hat sich die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Prolongation bestehender Darlehen verteuert. Dadurch 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. Eine umfassende Bestandsaufnahme des genossenschaftlichen Immobilienbestandes zur Ermittlung von klimaschutzrelevanten baulichen Maßnahmen und deren geschätzte Kosten wurden in 2023 abgeschlossen. Die CO₂-Emissionen als „Fußabdruck“ wurden auf der zuletzt verfügbaren Datenbasis zum Jahresende 2022 berechnet. 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. In diesem Zusammenhang bildet die kommunale Wärmeplanung eine weitere wichtige Grundlage, die für Wilhelmshaven aufgrund des niedersächsischen Klimaschutzgesetzes bis Ende 2026 vorliegen muss.

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 Zahlungsausfällen führen.

Zudem könnte durch die deutlich erhöhte Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieterinnen und Mieter (insbesondere Ein-Personen- und Allein-erziehenden-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. Der ansteigende Arbeits- und Fachkräftemangel wird dieses Risikofeld noch mal erheblich beeinflussen. Die Kostensteigerungen bei Baumaterialien und -leistungen werden sich voraussichtlich ausweiten.

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

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.



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 unternehmensindividuellen Klimapfades von anderen Marktteilnehmenden abzugrenzen.

Durch die weiteren umfangreichen Investitionen werden wir den Wohnungsbestand erhalten und qualitativ aufwerten, das Portfolio langfristig durch sinnvolle Neubauten ergänzen und die Qualität des Wohnumfeldes erhöhen.

Bei den aufwendigen Einzelmodernisierungen, teilweise mit Grundrissänderungen und Asbestsanierung

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

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. Dies ist unter anderem abhängig von weiteren verschärfenden Gesetzen und Verordnungen auf Landes- und Bundes- bzw. europäischer Ebene.

4 PROGNOSEBERICHT

Wir rechnen auf der Grundlage des fortgeschriebenen Wirtschafts- und Finanzplanes für das Jahr 2024 mit einem Jahresüberschuss von 1.500,0 Tsd. Euro, der

sich gemäß des Wirtschaftsplanes aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammensetzt:

Unternehmensleistung	2024 Plan TEUR	2023 Ist TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	17.000,0	16.544,0
Instandhaltungsaufwendungen	3.795,0	4.800,8
Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel	950,0	811,4
Jahresüberschuss	1.500,0	920,7

Unter Berücksichtigung der gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Gesamtentwicklung sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 mit Unwägbarkeiten verbunden.

Mit dem Ukraine-Krieg und dem eskalierenden Nahostkonflikt verbundene Risiken führen zu einem hohen Grad an Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann. Ebenfalls schwer vorhersehbar sind die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus.

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, Investitionen in Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung sowie Wertverbesserungen und die Pflege des Wohnumfeldes vorzunehmen.

Die Vollauswirkung der Nutzungsgebührenerhöhung 2023 sowie eine Anpassung der Betriebskostenspauschalen in 2024 führen zu höheren Umsatzerlösen.

Im Jahr 2023 wurden bewusst umfangreichere Instandhaltungsmaßnahmen als üblich durchgeführt. Für 2024 werden die Budgets dafür auf das bisherige, dann immer noch hohe Niveau zurückgeführt.

Zur Finanzierung der geplanten Investitionen sind weitere Fremdmittelaufnahmen notwendig.

Die Klimaschutzziele 2045 der Bundesregierung werden weitere erhebliche finanzielle Mittel erfordern, die nicht ohne staatliche Hilfen und Fördermittel umzusetzen sein werden.

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

Wilhelmshaven, 28. Mai 2024



Lutz Weber
Vorstandsvorsitzender



Jochen Borchers
Vorstandsmitglied



ALLES IM EINKLANG



D BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Die im Geschäftsjahr 2023 beschlossenen Klimaschutzziele und die geforderte CO₂-Reduktion stellen für unsere Genossenschaft eine der größten Herausforderungen unserer Zeit dar. Der Bauverein Rüstringen steht vor der Aufgabe, seine CO₂-Emissionen drastisch zu reduzieren, um einen Beitrag zum globalen Klimaschutz zu leisten.

Die gestiegenen Baukosten aufgrund von Materialknappheit und gestiegenen Rohstoffpreisen sowie der Arbeits- und Fachkräftemangel belasteten unsere Investitionsprojekte erheblich. Gleichzeitig sind die Finanzierungskosten aufgrund der unsicheren gesamtwirtschaftlichen Lage, der globalen Risiken sowie zur Bekämpfung der erheblichen Inflationsraten ebenfalls angestiegen. Diese doppelte Belastung erforderte eine sorgfältige Planung und Ressourcenallokation, um die Rentabilität unserer Projekte sicherzustellen.

Die Verfügbarkeit von Fördermitteln für umweltfreundliche Projekte ist in den letzten Jahren rückläufig. Dies erschwert die Umsetzung von nachhaltigen Investitionen und erfordert eine verstärkte Eigenfinanzierung seitens der Genossenschaft.

Wir haben als Aufsichtsrat unsere Pflichten gewissenhaft wahrgenommen und wurden regelmäßig durch den Vorstand über die strategische Ausrichtung des Unternehmens und über wichtige Projekte und Entwicklungen informiert. Die Risiken wurden bewertet und in fünf gemeinsamen Sitzungen kritisch diskutiert.

In der im Juni 2023 stattgefundenen Vertreterversammlung standen der Jahresabschluss 2022, die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat sowie die Entlastung beider Gremien im Mittelpunkt. Für Iris Dittrich, die satzungsbedingt nicht zur Wiederwahl zur Verfügung stand, wurde ab dem 28. Juni 2023 Christian Kirschke in den Aufsichtsrat gewählt.

Der vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 vorgelegte Jahresabschluss entspricht einer sorgfältigen Geschäftsführung. 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 2023 Entlastung zu erteilen.

Insgesamt stehen wir vor anspruchsvollen Zeiten, aber wir sind zuversichtlich, dass wir mit einer klaren strategischen Ausrichtung und einer engagierten Zusammenarbeit aller Beteiligten die Herausforderungen bewältigen können.

Im Namen des Aufsichtsrates danke ich den Mitgliedern des Vorstandes für die hervorragende Arbeit in einer äußerst schwierigen Zeit sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Vertreterinnen und Vertretern und allen ehrenamtlich Tätigen für ihren tatkräftigen Einsatz zum Wohle unserer Genossenschaft.

Wilhelmshaven, 28. Mai 2024



Volker Osterkamp
Aufsichtsratsvorsitzender





GUTE LAGE



Passiva	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	319.000,00		354.126,00
2. der verbleibenden Mitglieder	18.864.031,31		19.047.224,01
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen (rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 12.468,69 Euro)	324.000,00	19.507.031,31	320.982,56 (18.275,99)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage (davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 100.000,00 Euro)	4.410.000,00		4.310.000,00 (140.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage (davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 260.000,00 Euro)	30.560.000,00		30.300.000,00 (850.000,00)
3. Andere Ergebnismrücklagen (davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 0,00 Euro)	2.600.000,00	37.570.000,00	2.600.000,00 (0,00)
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	333.389,61		384.749,43
2. Jahresüberschuss	920.663,71		1.370.302,26
3. Einstellungen in die Ergebnismrücklagen	360.000,00	894.053,32	990.000,00
Eigenkapital insgesamt		57.971.084,63	57.697.384,26
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.050.031,00		3.171.249,00
2. Sonstige Rückstellungen	220.533,34	3.270.564,34	220.406,73
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.440.505,52		39.797.928,30
2. Erhaltene Anzahlungen	1.220.080,46		1.090.474,56
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	714.457,61		962.285,98
4. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 31.614,36 Euro) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 8.623,32 Euro)	165.267,81	45.540.311,40	238.561,83 (27.074,14) (7.970,73)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Rechnungsabgrenzungsposten		36.621,50	37.262,96
Bilanzsumme		106.818.581,87	103.215.553,62



RICHTIGE RICHTUNG





F GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023)

Gewinn- und Verlustrechnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.543.983,09		15.744.398,67
b) aus Betreuungstätigkeit	0,00	16.543.983,09	43.436,02
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		113.536,45	-51.056,41
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		44.267,33	56.808,33
4. Sonstige betriebliche Erträge		174.230,33	117.410,62
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.560.800,75	7.646.202,90
Rohergebnis		8.315.216,45	8.264.794,33
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.641.382,63		1.557.587,71
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung: 287.578,77 Euro)	616.129,98	2.257.512,61	593.443,69 (294.254,14)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.838.580,87	2.564.915,92
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		961.430,91	938.918,29
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		3,24	3,24
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.092,70	485,69
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		867.556,07	768.547,17
12. Ergebnis nach Steuern		1.392.231,93	1.841.870,48
13. Sonstige Steuern		471.568,22	471.568,22
14. Jahresüberschuss		920.663,71	1.370.302,26
15. Gewinnvortrag		333.389,61	384.749,43
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		360.000,00	990.000,00
17. Bilanzgewinn		894.053,32	765.051,69

ENTSPANNTER ABSCHLUSS





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 31.12.2023 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.

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

Der Auffassung des Immobilienwirtschaftlichen Fachausschusses (IFA) folgend sind erstmalig Aufwendungen für Maßnahmen, die zu einer deutlichen Minderung des Endenergieverbrauchs bzw. -bedarfs von Zentralheizungen geführt haben, aktiviert worden. Für die Verbesserung der Gebäudequalität sind bei vier Objekten insgesamt 121.896,75 Euro angefallen.

Weiterhin wurde durch umfangreiche Modernisierungsarbeiten bei 16 Objekten in der Baualtersklasse 21.06.1948 - 1990 die Restnutzungsdauer verlängert.

Dabei kam ein standardisiertes Punkteverfahren in Anlehnung an Anlage 2 ImmoWertV zu § 12 Abs. 5 Satz 1 zur Anwendung.

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 49.918,07 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 abgeschriebenem Objekten werden Nachaktivierungen im Geschäftsjahr 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.

Auch der nach CO₂KostAufG ergebene Vermieteranteil in Höhe von 7.956,24 Euro ist bei der Bewertung der unfertigen Leistungen abgesetzt worden.

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 1,82 Prozent (im Vorjahr 10-Jahres-Durchschnitt mit 1,78 Prozent) zum 31.12.2023 Berücksichtigung. Die Bewertungsmethode entspricht dem Teilwertverfahren. Die Bewertung von Anwartschaften

	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	229.098,08	7.657,65	0,00	0,00	236.755,73
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte					
mit Wohnbauten	165.201.281,89	6.663.163,49	0,00	49.875,60	171.914.320,98
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	30.443,26	0,00	0,00	0,00	30.443,26
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.044.689,44	42.395,45	0,00	0,00	1.087.084,89
Bauvorbereitungskosten	74.050,82	10.789,57	0,00	-49.875,60	34.964,79
Summe Sachanlagen	167.844.690,28	6.716.348,51	0,00	0,00	174.561.038,79
Summe immaterielle Vermögensgegenstände u. Sachanlagen	168.073.788,36	6.724.006,16	0,00	0,00	174.797.794,52
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	Nominal zum 01.01. EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen des Geschäfts- jahres +/- EUR	Nominal zum 31.12. EUR
	160,00	0,00	0,00	0,00	160,00
Anlagevermögen gesamt	168.073.948,36	6.724.006,16	0,00	0,00	174.797.954,52

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 24.081,00 Euro.

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. Erstmals sind Erstattungsansprüche von Nutzern mit Gasetagenheizungen durch das CO₂KostAufG sachgerecht berücksichtigt worden.

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 im Wesentlichen nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten.
2. 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			
227.448,00	3.373,05	0,00	0,00	0,00	230.821,05	5.934,68	1.650,08
65.118.397,09	2.726.460,06	0,00	0,00	0,00	67.844.857,15	104.069.463,83	100.082.884,80
1.102.821,47	10.958,75	0,00	0,00	0,00	1.113.780,22	298.206,85	309.165,60
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82.237,80	82.237,80
362,42	4.349,04	0,00	0,00	0,00	4.711,46	25.731,80	30.080,84
520.376,31	93.439,97	0,00	0,00	0,00	613.816,28	473.268,61	524.313,13
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34.964,79	74.050,82
66.741.957,29	2.835.207,82	0,00	0,00	0,00	69.577.165,11	104.983.873,68	101.102.732,99
66.969.405,29	2.838.580,87	0,00	0,00	0,00	69.807.986,16	104.989.808,36	101.104.383,07
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
66.969.405,29	2.838.580,87	0,00	0,00	0,00	69.807.986,16	104.989.968,36	101.104.543,07

3. Restlaufzeit der Forderungen:

Restlaufzeit der Forderungen	insgesamt EUR	Restlaufzeit > 1 Jahr Geschäftsjahr EUR	Restlaufzeit > 1 Jahr Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	55.307,10	3.273,78	6.162,57
Sonstige Vermögensgegenstände	80.642,94	0,00	0,00
Gesamtbetrag	135.950,04	3.273,78	6.162,57

4. Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Steuererstattungsansprüche in Höhe von 408,69 Euro sowie Forderungen aus Zuschüssen für energetische Sanierungsprojekte in Höhe von 32.000,00 Euro.

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

Rücklagen	Bestand 01.01.2023 EUR	Einstellung aus Bilanzgewinn 2023 EUR	Entnahme 2023 EUR	Bestand 31.12.2023 EUR
Gesetzliche Rücklage	4.310.000,00	100.000,00	0,00	4.410.000,00
Bauerneuerungsrücklage	30.300.000,00	260.000,00	0,00	30.560.000,00
Andere Ergebnismrücklage	2.600.000,00	0,00	0,00	2.600.000,00
Gesamtbetrag	37.210.000,00	360.000,00	0,00	37.570.000,00

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

6. Sonstige Rückstellungen:

Rückstellungen	EUR
Prüfungs- und Beratungskosten	32.000,00
Jubiläumswendungen	89.462,83
Eigene Jahresabschlusskosten	45.860,00
Betriebskosten	23.000,00
Bauleistungen	0,00
Aufbewahrungskosten	3.860,51
Erstattung CO ₂ -Abgabe	26.350,00
Gesamtbetrag	220.533,34

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 Rückstellung ist durch Schlussrechnungen der einzelnen Gewerke im Geschäftsjahr berücksichtigt worden.

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	43.440.505,52 (39.797.928,30)	2.033.799,20 (1.921.336,01)	8.039.958,55 (7.901.271,96)	33.366.747,77 (29.975.320,33)	38.759.318,08 (38.636.579,93)	Grund- pfandrecht
Erhaltene Anzahlungen Vorjahresangabe	1.220.080,46 (1.090.474,56)	1.220.080,46 (1.090.474,56)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vorjahresangabe	714.457,61 (962.285,98)	714.457,61 (962.285,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahresangabe	165.267,81 (238.561,83)	104.122,25 (173.248,45)	61.145,56 (65.313,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	45.540.311,40	4.072.459,52	8.101.104,11	33.366.747,77	38.759.318,08	
Vorjahresangabe	(42.089.250,67)	(4.147.345,00)	(7.966.585,34)	(29.975.320,33)	(38.636.579,93)	

3.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

- Die anderen aktivierten Eigenleistungen bestanden aus Architektenkosten und Kosten der technischen Leitung.
- In den sonstigen betrieblichen Erträgen waren Erträge aus abgeschriebenen Forderungen in Höhe von 4.422,87 Euro sowie 73.838,62 Euro aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten. Die Erträge aus früheren Jahren betragen 10.184,03 Euro.
- Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten 4.800,8 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 56.118,00 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 Modernisierungen im Anlagevermögen: 83.288,80 Euro.

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

Durchschnittlich beschäftigte Mitarbeiter	Vollzeit 2023
Kaufmännische Mitarbeiter	13,8
Technische Mitarbeiter	6,0
Raumpflege	1,1
Hausmeister (nebenberuflich)	0,1
Auszubildende	1,9
Gesamt	22,9

3. Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung (Haftsumme aufgrund einer Beteiligung bei der Volksbank Wilhelmshaven eG): 160,00 Euro.

4. Mitgliederbewegung:

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Anfangsbestand zum 01.01.2023	6.897	38.131
Zugänge	403	1.244
Abgänge	-312	-1.622
Endbestand zum 31.12.2023	6.988	37.753

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 183.192,70 Euro verringert.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.
Leibnizufer 19, 30169 Hannover
6. Mitglieder des Vorstandes:
Lutz Weber (Vorsitzender, hauptamtlich)
Jochen Borchers (nebenamtlich)

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:
- | | |
|--|--|
| Volker Osterkamp (Vorsitzender) | Gabriele Kluge (Schriftführerin ab 28.06.2023) |
| Iris Dittrich (stellv. Vorsitzende bis 28.06.2023) | Christian Kirschke (ab 28.06.2023) |
| Wiebke Erdwien (stellv. Vorsitzende ab 28.06.2023) | Thorsten Könnecke |
| Heiko Dabeler (stellv. Schriftführer) | |

5 GEWINNVERWENDUNG

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 920.663,71 Euro. Aufsichtsrat und Vorstand haben in einer gemeinsamen Sitzung beraten, eine unverbindliche Vorwegzuweisung von 100.000,00 Euro in die gesetzliche Rücklage und von 260.000,00 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 333.389,61 Euro beträgt der Bilanzgewinn 894.053,32 Euro, deren Verwendung der Vertreterversammlung wie folgt vorgeschlagen wird:

Dividende	605.831,66 EUR
Gewinnvortrag für 2024	288.221,66 EUR


Für die Berechnung der Dividende ist das Geschäftsguthaben mit dem Stand vom 01.01.2023 maßgebend. Der Pflichtanteil wird mit einer Dividende in Höhe von vier Prozent, weitere Anteile eines Mitglieds mit einer Dividende in Höhe von drei 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

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 Ertrags-, Vermögens-, Finanz- und Liquiditätslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich.

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine sowie der schwelende Nahostkonflikt führen zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch negativ auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage niederschlagen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht in den Kapiteln „Prognosebericht“ sowie „Risiko- und Chancenbericht“.

Wilhelmshaven, 28. Mai 2024



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