
Bericht über das Geschäftsjahr
2022
- Jahresabschluss -



Der Vorstand der **BAUVEREIN MEERBUSCH eG**
überreicht mit freundlicher Empfehlung den
Geschäftsbericht 2022

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Das Geschäftsjahr im Überblick	2
Aufsichtsorgane / Organigramm	4
Unternehmensdaten	5
Lagebericht des Vorstandes	6
Bericht des Aufsichtsrates	25
Jahresabschluss 2022	28

Das Geschäftsjahr im Überblick	2022
	T€

Bilanzsumme	47.463
-------------	--------

Aktiva

Anlagevermögen	43.975
----------------	--------

Umlaufvermögen	3.488
----------------	-------

Passiva

Eigenkapital (inkl. Bilanzgewinn & Ausscheidungs-Geschäftsguthaben)	21.774
---	--------

Rückstellungen	57
----------------	----

Verbindlichkeiten	24.490
-------------------	--------

Passive Rechnungsabgrenzungsposten	1.142
------------------------------------	-------

GuV

Umsatzerlöse, Bestandsveränderungen und Erträge	7.080
---	-------

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	2.713
--	-------

Abschreibungen, Personal, Zins- und weitere Aufwendungen	2.834
--	-------

Jahresüberschuss	1.533
------------------	-------

Allgemeine Angaben zum Immobilienbestand

Anzahl Wohnungen	821
Anzahl Gewerbeeinheiten	11
Anzahl Garagen/Stellplätze	320

Aufsichtsgorgane

Aufsichtsrat

Birte Wienands (Vorsitzende)
Edgar Malter (stellvertretender Vorsitzender)
Dieter Jüngerkes (Schriftführer)
Heino Pütz (stellvertretender Schriftführer)
Daniela Franke
Werner Püllen
Theo Wienands
Andreas Rennartz
Nicole Joliet-Heising

Organisationsstruktur

Vorstand

Peter Wulbeck (Geschäftsführer)

Jürgen Wirtz

Heinz Gremm

Kaufmännischer Leiter

Samuel Tritschler

**Vermietung / Mieten-
buchhaltung / Mit-
gliederverwaltung**

Angela Gröters

Nicholas Schick

Finanzbuchhaltung

Maike Wessing (bis 30.06.23)

Verena Dehorn (ab 01.06.23)

**Instandhaltung /
Modernisierung**

Bernd Harzer

Regiebetrieb

Ralf Kanngießer

Jürgen Schulpin

Hans-G. Thederahn

Waldemar Wieczorek

René Sonnen

Hausmeister

Viktor Lenz

BAUVEREIN MEERBUSCH eG

Düsseldorfer Straße 28
40667 Meerbusch

Telefon (0 21 32 / 13 18 8-0)
Telefax (0 21 32 / 20 90)

E-Mail: info@bauverein-meerbusch.de
www.bauverein-meerbusch.de

Sitz der Genossenschaft	Düsseldorfer Straße 28, 40667 Meerbusch
Gründung der Genossenschaft	11. März 1950
Genossenschaftsregister	Amtsgericht Neuss, Nr. 223
Anerkennung als	Vermietungsgenossenschaft gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG
Mitgliedschaften	Verband der Wohnungs- und Immobilien- wirtschaft Rheinland-Westfalen e. V., Düsseldorf Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin Arbeitsgemeinschaft niederrheinischer Wohnungsgenossenschaften Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- unternehmen in Düsseldorf und der Region Arbeitgeberverband der Wohnungswirt- schaft e. V., Düsseldorf
Bekanntmachungsorgan	Zeitschrift - Die Wohnungswirtschaft — Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH

Lagebericht

1. GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT

Das Geschäftsmodell der Bauverein Meerbusch eG ist gemäß ihrem satzungsmäßigen Auftrag die Förderung Ihrer Mitglieder durch die Vermietung von gutem, sicherem und sozial verantwortbarem Wohnraum. Deshalb steht der zeitgemäße Erhalt der bestehenden Wohnungen und der Bau neuer Wohnungen für den Eigenbestand im Zentrum unserer Tätigkeit.

Neben der Hauptaufgabe, der Vermietung von Wohnraum, werden auch einige wenige Gewerberäume vermietet.

Das Geschäftsmodell hat sich vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Konflikts in der Ukraine und der Corona-Pandemie als robust und weitestgehend widerstandsfähig erwiesen. Die hierbei erzielten Überschüsse bleiben im Unternehmen und tragen dazu bei, anfallende Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten im eigenen Mietwohnungsbestand zu finanzieren und die notwendigen Grundlagen für die Weiterentwicklung des Unternehmens zu schaffen.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen, zählten. Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise sowie zunehmender Fachkräftemangel.

Insgesamt erreichte das Bruttoinlandsprodukt in 2022 ein Wachstum von 1,9%. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7% höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Die Arbeitslosenquote sank um 0,4% auf 5,3% im Jahresdurchschnitt.

Die Inflationsrate lag im Jahresdurchschnitt 2022 bei 7,9% und sie spiegelt damit die anhaltende Weitergabe der im Jahresverlauf stark gestiegenen Erzeugerpreise wieder, vor allem für Energie.

2.2 Wohnungsmarkt NRW

Der Wohnungsmarkt in NRW weist im Berichtsjahr weiterhin steigende Angebotsmieten auf. So ist der Index der Nettokaltmieten für Nordrhein-Westfalen von 2021 auf 2022 um 1,5 Punkte gestiegen. Der Mietpreis im Rhein-Kreis-Neuss lag in 2022 im Durchschnitt bei 10,06 €/m² (Vj.: 9,54 €/m²). In Meerbusch lag der Mietpreis in 2022 im Durchschnitt bei 11,76 €/m² nach 11,43 €/m² im Vorjahr. Der durchschnittliche Mietspiegel in Meerbusch liegt rund 44% über dem Mietspiegel von Deutschland (8,23 €/m²).

Der Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen in NRW ist letztes Jahr um knapp ein Viertel zurückgegangen. Es wurden nur noch 3.993 Wohnungen bewilligt, was einem Minus von 23,8% gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Grund hierfür ist die schwierige Gemengelage aus knappem Baumaterial, explodierenden Baukosten sowie steigenden Zinsen.

2.4 Laufende Geschäftstätigkeit

2.4.1 Rahmenbedingungen

Die Stadt Meerbusch bietet ein attraktives Umfeld für den Mietwohnungsbau. Für Meerbusch, in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf, wird auch langfristig ein hoher Mietwohnungsbedarf prognostiziert. Es ist daher davon auszugehen, dass das Leerstandsrisiko gering bleiben wird.

2.4.2 Laufende Geschäftstätigkeit

Die positive Geschäftsentwicklung der Bauverein Meerbusch eG hat sich auch in 2022 fortgesetzt und das Unternehmensergebnis konnte auf hohem Niveau gehalten werden.

Im Berichtsjahr haben wir mit dem Bau von 24 Wohnungen auf dem Amselweg begonnen. Es ist der 2. Bauabschnitt in der Vogelsiedlung. Die Bezugsfertigkeit ist für Anfang 2024 vorgesehen.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 stellt sich der Immobilienbestand der Bauverein Meerbusch eG wie folgt dar:

Kennzahl	Nutzung	31.12.2022	31.12.2021
Mieteinh.	Wohnen	821	839
	Gewerbemieter	11	11
	Parken	320	320
m²- Flächen	Wohnen	56.268	57.179
	Gewerbe	1.362	1.362
	Gesamt	57.630	58.541
Leerstand	Wohnen	0	12

Im Berichtsjahr sind insgesamt 7 Wohnungsleerstände renovierungsbedingt zu verzeichnen gewesen. Bei zwei Wohnungswechseln wurden vor Neuvermietung kosmetische Maßnahmen durchgeführt. Bei fünf Mietwohnungen waren umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen notwendig.

Im Berichtsjahr 2022 hatten wir 39 Mieterwechsel zu verzeichnen (Vorjahr: 33). Die Gründe hierfür wurden uns wie folgt mitgeteilt:



Die durchschnittliche, zu zahlende Nettokaltmiete unseres Wohnungsbestandes (= mtl. Soll-Miete) lag zum Bilanzstichtag bei 7,10 €/m² (Vorjahr: € 7,01 m²).

Seit dem 01.12.2020 besteht ein Mietspiegel für den Wohnungsmarkt in Meerbusch. Dieser wurde im Jahr 2021 aktualisiert. Je nach Baujahr bewegt sich die Mietpreisspanne zwischen 7,39 €/m² und 14,34 €/m². Mit Miethöhen von 4,75 €/m² bis 15,00 €/m² liegt das Mietpreisniveau unseres Wohnungsbestandes ganz überwiegend unter den entsprechenden Referenzwerten des Meerbuscher Mietpreisspiegels. Dies gilt auch für Wohnungen, die infolge eines Mieterwechsels grundlegend modernisiert wurden.

In Anbetracht unseres günstigen Mietpreisniveaus und der Modernisierungsaktivitäten in unseren älteren Wohnungsbeständen erwarten wir auch für die nächsten Jahre weiterhin eine hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen.

An Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten wurden in 2022 insgesamt 1.319.336,26 € geleistet. Bei einer Gesamtfläche von 56.272 m² (zum Bilanzstichtag) errechnet sich ein durchschnittlicher monatlicher Wert von 1,95 €/m² (Vorjahr: 1,98 €/m²).

Die Bauverein Meerbusch eG hat die strategische Zielsetzung, den vorhandenen Wohnungsbestand sukzessiv durch Neubau- und Bestandsmaßnahmen sinnvoll zu erweitern. Im Herbst 2022 haben wir die Gebäude auf dem Amselweg 1-7 abgerissen und anschließend mit dem Bau zweier neuer Mietwohngebäude begonnen.

Von den zum Bilanzstichtag vorhandenen 821 Mietwohnungen befinden sich 725 Wohnungen in Meerbusch-Büderich und 96 Wohnungen in Neuss.

Ende 2022 unterlagen 79 Wohnungen in Meerbusch-Büderich den Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Hiervon entfallen auf ältere Gebäude insgesamt 40 Wohneinheiten: Sie befinden sich an der Marienburger Str. 21 (28 WE) und am Laacher Weg 29a (12 WE). Auf Neubauten entfallen 39 Wohneinheiten: Diese befinden sich an der Moerser Str. 74a (8 WE), an der Römerstr. 71/Laacher Weg 37 (5 WE) und an der Moerser Str. 115/117 (26 WE).

3. DARSTELLUNG DER LAGE

3.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.533.170,95 € (Vorjahr: 1.438.654,23 €) ab, der sich aus Erträgen von 7.080.047,32 € (Vorjahr: 6.987.556,00 €) und Aufwendungen von 5.547.039,28 € (Vorjahr: 5.546.868,69 €) ergibt.

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	2022	2021	Abw. gg. VJ in TEUR
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse. inkl. Bestands- veränderung	6.967	6.856	111
Gesamtleistung	6.967	6.856	111
andere betriebliche. Erträge	85	106	-21
Erträge Betriebsleistung	7.052	6.962	90
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.713	2.933	-220
Personalaufwand	827	798	29
Abschreibungen	985	950	35
andere betriebliche Aufwend.	231	196	35
Zinsaufwand	448	524	-76
Gewinnunabhängige Steuern	151	140	11
Aufw. Betriebsleistung	5.355	5.541	-186
Betriebsergebnis	1.697	1.421	276
Finanzergebnis	0	-3	3
Neutrales Ergebnis	-155	23	-178
Gesamtergebnis. vor Ertragssteuern	1.542	1.441	101
Steuern vom Einkomme / Ertr.	-9	-2	-7
Jahresüberschuss	1.533	1.439	94

Der Zunahme der Umsatzerlöse ist im Wesentlichen auf die ganzjährige Auswirkung der Steigerung der Sollmieten aus dem Vorjahr, einer Veränderung bei den Bestandsveränderungen sowie auf eine Reduzierung der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen zurückzuführen.

Ganzjährige Auswirkungen von Erhöhungen 2021 in 2022

Im Vorjahr durchgeführte Mieterhöhungen bei laufenden Mietverhältnissen bzw. bei unterjährigem Bezug der Wohnungen führte im Berichtsjahr zu einer Steigerung von rd. 55 T€.

Dieser Betrag hat sich wie folgt zusammengesetzt:

- Mieterhöhungen infolge Wohnungsmodernisierungen bei Mieterwechsel: rd. 12 T€
- Mieterhöhungen nach Mieterwechsel infolge Kündigungen durch den Mieter: rd. 1 T€
- Mieterhöhungen von bestehenden Garagenmietverhältnissen: rd. 1 T€
- BGB-Mieterhöhungen lfd. Mietverhältnisse: rd. 14 T€
- Rücknahme der coronabedingten Mietreduzierungen bei den gewerblichen Mietern: rd. 27 T€

Erhöhungen in 2022

Im Berichtsjahr haben sich die Sollmieten aufgrund von Veränderungen in 2022 insgesamt um rd. 9 T€ reduziert. Folgende Veränderungen liegen hier zu Grunde:

- bei 6 Wohnungen kam es infolge von Mieterwechsel zu modernisierungsbedingten Mieterhöhungen in Höhe von rd. 6 T€
- nach 21 Mieterwechseln haben wir die Neuvermietungshöhe um rd. 4 T€ erhöht
- die Durchführung von 123 Mieterhöhungen bei bestehenden, freifinanzierten Wohnraummietverhältnissen führten zu einer Erhöhung von rd. 21 T€
- bei 39 öffentlich-geförderten Mietwohnungen haben wir die Miete um rd. 2 T€ erhöht
- die Garagen/Stellplatzmieten wurden bei 130 Mietern um rd. 10 T€ erhöht.

Den Erhöhungen steht der Wegfall der Sollmieten der Gebäude „Amselweg 1-3-5 und 7“ infolge Abrisses und Ersatz durch Neubau in Höhe von 52 T€ gegenüber.

Die abgerechneten Umlagen in 2022 (Abrechnungsjahr 2021) haben sich um rd. 80 T€ erhöht, während die Erlöschmälerungen um rd. 5 T€ zurückgegangen sind (von 26.083 € in 2021 auf 21.867 € in 2022).

Im Bereich der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind die Instandhaltungskosten (Fremdkosten) um rd. 265 T€ gesunken. Die für das Berichtsjahr verauslagten Betriebskosten, welche in 2023 abgerechnet werden, haben um rd. 40 T€ zugenommen.

Die Personalkosten haben um rd. 29 T€ zugenommen. Zurückzuführen ist dies auf eine neu geschaffene Stelle im Regiebetrieb im Laufe des Jahres 2022 sowie auf tarifliche Lohnerhöhungen.

Die Zunahme der Abschreibungen um rd. 35 T€ beruht im Wesentlichen auf außerplanmäßigen Abschreibungen der Restbuchwerte der Abrissgebäude „Amselweg 1-3-5 und 7“.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben um rd. 215 T€ zugenommen. Bei nahezu unveränderten Sachkosten ist die Erhöhung darin begründet, dass die Abrisskosten der Abrissgebäude „Amselweg 1-3-5-7“ als sonstiger betrieblicher Aufwand auszuweisen sind.

Der Rückgang der Zinsaufwendungen um rd. 78 T€ ist auf die Zinsdegression sowie die Umschuldung eines Darlehens im Wert von 1,3 Mio. € in 2021 zurückzuführen. Durch die Umschuldung konnte der Zinssatz von 4,2% auf 2,0% gesenkt werden. Die ganzjährigen Auswirkungen machten sich auch in 2022 bemerkbar.

Die Betriebsergebnisverbesserung aus dem Kerngeschäft der Genossenschaft, der Hausbewirtschaftung, resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Sollmieten, denen leicht gestiegene Abschreibungen sowie eine Reduzierung der Instandhaltungskosten gegenüberstehen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens im gegebenen Marktumfeld als gut.

3.2 Vermögenslage

	2022	2021	Veränd. gg.
VERMÖGENSSTRUKTUR	TEUR	TEUR	gg. VJ
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenst.	3	3	0
Sachanlagen	43.972	44.203	-231
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	1.709	1.655	54
andere Vorräte	8	6	2
Forderungen aus Vermietung	65	82	-17
sonstige Vermögensgegenstände	110	91	19
Kassenbestand / Guth. bei Kreditinstitut.	1.215	924	291
Bausparguthaben	381	321	60
SUMME VERMÖGEN	47.463	47.285	178
KAPITALSTRUKTUR			
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben (auscheidende Mitglieder)	32	50	-18
Geschäftsguthaben (verbleibende Mitglieder)	2.271	2.252	19
Rücklagen	19.381	17.938	1.443
Bilanzgewinn	90	90	0
Fremdkapital			
Rückstellungen	57	55	2
Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten u. a.	22.375	23.715	-1.340
erhaltene Anzahlungen	1.851	1.716	135
übrige Verbindlichk.	263	249	14
Rechnungsabgrenzung	1.143	1.220	-77
SUMME KAPITAL	47.463	47.285	178

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 176.967,75 € (= 0,37%) auf 47.462.945,74 € erhöht. Auf der Aktiv-Seite resultiert dies im Wesentlichen aus der Reduzierung der Sachanlagen um rd. 230 T€, aus einer Erhöhung der noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von rd. 54 T€ sowie aus einer Erhöhung der liquiden Mittel um rd. 352 T€. Wesentliche positive Veränderungen gab es auf der Passiv-Seite bei den Ergebnisrücklagen um rd. 1.443 T€. Dies ist ausschließlich auf die Einstellungen aus dem Jahresüberschuss zurückzuführen. Im Gegenzug haben sich die Darlehen bei den Kreditinstituten um rd. 1.340 T€ infolge planmäßiger Tilgungen verringert. Die erhaltenen Anzahlungen haben sich um rd. 135 T€ erhöht. Der Grund ist hierfür die Erhöhung der Heizkostenvorauszahlungen infolge stark gestiegener Energiepreise. Die Verbindlichkeiten aus Vermietung haben sich um 15 T€ vermindert, ebenso wurden die Rechnungsabgrenzungsposten um rd. 77 T€ verringert. Grund für die Verringerung ist die rätierliche Auflösung von Tilgungsnachlässen öffentlicher Baudarlehen.

Die unfertigen Leistungen mit 1.709.117,57 € beinhalten noch nicht mit den Mietern abgerechnete Nebenkosten. Dem gegenüber stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 1.851.344,33 € gegenüber, so dass die Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten zu einem Guthaben in Höhe von insgesamt 142.226,76 € führen wird.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses und dem Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 1.461.361,79 € auf 21.652.051,29 €. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 45,6 % im Vergleich zum Vorjahr mit 42,7%.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund planmäßiger Tilgungen um 1.339.898,95 €. Das langfristige Fremdkapital insgesamt belegt 47,1% des Gesamtkapitals (Vorjahr: 50,2%)

3.3 Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.22 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2022 TEUR	2021 TEUR	Veränd. VJ TEUR
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	44.378	44.542	-164
Finanzierungsmittel	45.192	45.141	51
<i>Überdeckung</i>	814	599	215
kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	1.215	924	291
übrige kurzfr. realisierb. Vermögensgegenstände	1.870	1.820	50
kurzfr. Verpflichtungen	-2.271	-2145	-126
<i>Stichtagsliquidität</i>	814	599	215

Die in der Bilanz zum 31.12.2022 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbes. Sachanlagen, sind in voller Höhe durch Eigenkapital und langfristiges zur Verfügung stehendes Fremdkapital gedeckt. Die Überdeckung zum Bilanzstichtag betrag 814 T€.

Sämtliche Neubau- u. Modernisierungskosten sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2022 jederzeit gegeben.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für uns bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	in	2022	2021	2020
Bestandszahlen				
Eigenkapitalquote	%	45,6	42,7	39,5
Eigenkapitalrentabilität	%	7,0	7,1	6,7
Gesamtkapitalrentabilität	%	4,2	4,2	3,9
Cash-Flow	€	2.525	2.397	2.127
Fremdkapitalquote	%	47,1	50,2	53,0
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen				
Ø Sollmiete inkl. Gewerbe	€/m ² /mtl.	7,23	7,07	6,79
Ø Instandhaltungskosten	€/m ² /mtl.	3,04	2,73	2,09
Fremdkapitalzinsen	€/m ² /mtl.	0,65	0,75	0,82
Fluktuationsquote	%	4,8	3,9	4,5
Erlöschmälerungen	T€	21,8	26,1	21,3

4. RISIKO-/CHANCENBERICHT

4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

RISIKOMANAGEMENT

Das Marktumfeld und die gesetzlichen bzw. regulatorischen Rahmenbedingungen verändern sich stetig. Die Bauverein Meerbusch eG stellt sich darauf ein, indem sie ihre Strategie und in Verbindung damit ihre Geschäftstätigkeit kontinuierlich weiterentwickelt.

Damit werden Gefährdungspotentiale verringert, der Fortbestand des Unternehmens gesichert und die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens unterstützt.

Über die Fortentwicklung dieser Geschäftsindikatoren wird dem Aufsichtsrat regelmäßig berichtet.

In unserer Genossenschaft bestehen Risiken aus dem operativen Geschäft in Form von Kostenüberschreitungen bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen, aus Leerständen und aus Mietausfällen. Das Unternehmen überwacht laufend das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels einer Liquiditätsplanung. Hinzu kommen die besonderen Risiken in Zusammenhang mit dem Neubauvorhaben „Amselweg 2. BA“. Zu nennen sind hier insbesondere Baukostenüberschreitungen, Lieferprobleme und Engpässe bei der fristgerechten Durchführung von Handwerkerleistungen. Diese besonderen Risiken werden in den Sitzungen des Vorstandes laufend behandelt. Dem Aufsichtsrat wird darüber turnusmäßig berichtet.

Darüber hinaus bestehen Risiken aus dem Regulierungsumfeld und den gesetzlichen Rahmenbedingungen. Hierzu zählt insbesondere das von der Bundesregierung auf den Weg gebrachte Gesetz zur Ausgestaltung der CO₂-Steuer. Um die zu erwartenden Folgen kalkulieren zu können, haben wir ein Software-Modul erworben, welches wir in den kommenden Monaten aktivieren werden. Zusätzliche schwer kalkulierbare Risiken drohen durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), das zukünftig den Betrieb neuer Heizungen reglementiert.

RISIKOANALYSE

Wie bereits in den vergangenen Jahren wirkten sich Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur nicht spürbar auf die von der Genossenschaft bewirtschafteten Bestände aus. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe der Landeshauptstadt Düsseldorf und der fairen Mietpreisgestaltung erwarten wir keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen.

Bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Zudem sichert unser Forderungsmanagement einen kontinuierlichen Zahlungseingang und kann zeitnah möglichen Mietausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken ab.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt sich um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Die Genossenschaft nutzte das Marktumfeld, um sich durch Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigen Konditionen vor diesem Risiko abzusichern. Dies geschieht in Form von endfälliger Festzinskrediten. Insgesamt hält sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund steigender Tilgungsanteile in beschränktem Rahmen.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die Nutzungs- und Mietverträge sowie durch regelmäßig, sozial verträgliche Mietanpassungen gegeben. Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau derzeit nicht.

Angesichts des Mangels an Neubauwohnungen in der Stadt Meerbusch und der positiven öffentlichen Resonanz auf Neubauvorhaben wird auch das Risiko aus freigezogenen bzw. neu zu vermietenden Wohnungen als gering bewertet.

Die Wohnungswirtschaft wird in erheblichem Maß von den verschiedenen gesellschaftlichen und technologischen Megatrends beeinflusst. Es ist zu erwarten, dass die Binnenmigration aus ländlichen Regionen in die großen Ballungszentren unverändert anhalten wird. Die dadurch verursachte urbane Wohnungsknappheit könnte zusätzlich noch durch Zuwanderungseffekte aus den weltweiten Krisenregionen verstärkt werden. Es ist jedoch schwierig, die diesbezüglichen Folgen zuverlässig einzuschätzen.

Bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann es zu Verzögerungen kommen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und Verzögerungen bei der Weitervermietung.

4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Der Kern der Unternehmensstrategie ist unverändert neben der Vermietung von zeitgemäßem und bezahlbarem Wohnraum und der Schaffung neuen Wohnraums auch eine Verbesserung der Wohnqualität unserer Mitglieder. Dazu zählt auch die Anpassung an sich ändernde Anforderungen, wie die Reduzierung der durch unsere Immobilien entstehenden CO₂-Belastung.

Über einen auf aktuellste Energie- und Materialstandards ausgerichteten Wohnungsneubau bzw. entsprechende Modernisierungen können wir einen wichtigen Beitrag zur Beseitigung der Wohnungsknappheit und zur Verbesserung der Umweltbilanz beitragen. Auch soll zukünftig ein Klimapfad festgelegt werden.

Schwerpunkte unserer Geschäftstätigkeit bleiben weiterhin die Bestandspflege und Bestandsentwicklung. Durch die in den letzten Jahren betriebenen Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen ist die Vermietungssituation im Wohnungsbestand unserer Genossenschaft auch in naher Zukunft positiv zu beurteilen. Da der Wohnungsmarkt in Meerbusch-Büderich derzeit eine hohe Nachfrage aufweist, ist mit nennenswerten, neuvermietungsbedingten Leerständen nicht zu rechnen.

Die Vermietungsfähigkeit unserer hauptsächlich in Büdlich gelegenen Wohnungsbestände - insbesondere unter Berücksichtigung des im Vergleich zum Meerbuscher Mietspiegel günstigen Mietpreisniveaus - ist auch in unmittelbarer Zukunft als gesichert anzusehen. Ertragsspielräume zur Verbesserung der Finanz- und Ertragslage stehen der Genossenschaft aufgrund der sehr moderaten Mietenpolitik auch zukünftig zur Verfügung.

Zur weiteren positiven Entwicklung der Genossenschaft sind wir bestrebt, unseren Wohnungsbestand durch Bestandsersatzmaßnahmen zu verbessern.

5. PROGNOSEBERICHT

Das Jahr 2022 war geprägt von zunehmenden globalen Herausforderungen und der Eskalation des Konflikts in der Ukraine. Die daraus resultierenden Verwerfungen der weltweiten Lebensmittel- und Energieversorgung haben in den Industrieländern zu einer deutlich steigenden Inflation geführt und eine deutliche Straffung der Geldpolitik zur Folge gehabt. Die Preissteigerungen insbesondere auf den Energiemärkten werden sich unmittelbar auf die Nebenkosten auswirken, aber auch mittelbar durch allgemeine Preissteigerungen auf alle Bereiche der Wirtschaft. Wir erwarten zudem ein hohes Preisniveau bei Baustoffen, welche sich auch auf unser Bauprojekt „Vogelsiedlung II. BA“ auswirkt sowie auf die Instandhaltungs- und Wohnungsmodernisierungen.

Die Bauverein Meerbusch eG geht mit vorsichtigem Optimismus in das Jahr 2023. Das aktuelle makroökonomische Umfeld bleibt insbesondere im Bereich der Immobilieninvestitionen eine Herausforderung. Wir erwarten für 2023 ein Ergebnis auf dem Niveau des laufenden Jahres.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2023 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher - bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen - ein Ergebnis von voraussichtlich 1.547 T€ erwarten lässt.

	Plan 2023 TEUR
Erträge	
Umsatzerlöse aus Mieten	5.230
sonstige betriebliche Erträge	124
<i>Summe</i>	5.354
Aufwendungen	
Instandhaltungsaufwendungen	1.264
Personalaufwendungen	904
Abschreibungen	947
Zinsaufwendungen	456
sonstige betriebliche Aufwendungen	235
Steueraufwendungen	1
<i>Summe</i>	3.807
Jahres- überschuss	1.547

Angesichts des prognostizierten hohen Bedarfs an Wohnraum in Meerbusch und der guten Ertragslage erwarten wir weiterhin eine positive Entwicklung unserer Genossenschaft.

Meerbusch, 25. Mai 2023

BAUVEREIN MEERBUSCH eG

- Der Vorstand –

gez. im Original
Peter Wulbeck

gez. im Original
Jürgen Wirtz

gez. im Original
Heinz Gremm

Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates

Glücklicherweise ist die Corona-Pandemie mit Ihren Auswirkungen, auch auf das Geschäftsleben und damit die Arbeit des Bauvereins Meerbusch und des Aufsichtsrates überwunden und wir konnten unsere gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wieder in Präsenz abhalten.

Es wurde in diesen Sitzungen schwerpunktmäßig die Unternehmenspolitik und Entwicklung des Bauvereins beraten. Der Geschäftsführer berichtete zusammen mit seinen Vorstandskollegen über die laufenden und geplanten Geschäfte des Bauvereins. Vorstandsentscheidungen werden und wurden in einer separaten Aufsichtsrats-sitzung besprochen. Alle notwendigen Beschlüsse waren einstimmig.

Die Aufgabe des Aufsichtsrates, die Geschäftsführung zu begleiten und zu überprüfen sind gemäß Genossenschaftsgesetz und Satzung des Bauvereins dabei die Grundlage und Verpflichtung, die wir gewissenhaft wahrnehmen.

Der Jahresabschluss 2022 wurde am 24. Mai / 25. Mai 2023 im Auftrag des Aufsichtsrates durch die VdW Treuhand GmbH geprüft.

Der Bauverein verbesserte durch die konsequente Sanierung und Substanzerhaltung des Wohnungsbestandes wieder seine wirtschaftliche Lage. Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen werden weiterverfolgt und Neubauprojekte diskutiert. Die Vogelsiedlung wird weiter überplant, der zweite Bauabschnitt am Amselweg ist inzwischen erfolgt.

Dieses ist in den furchtbaren Zeiten des Krieges in der Ukraine, der massive Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung, nicht nur unseres Landes hat, keinesfalls so selbstverständlich, wie es sich anhört. Deutliche Preiserhöhungen in fast allen Bereichen, nicht nur in der Baubranche, haben zunehmend Konsequenzen: Kalkulationen verlieren ihre Gültigkeit durch Preissprünge und führen dazu, dass Bauvorhaben gestoppt werden müssen oder wegen Unwirtschaftlichkeit gar nicht mehr geplant oder umgesetzt werden können. Im Bereich der Wohnungswirtschaft brauche ich Ihnen die Folgen für den angespannten Wohnungsmarkt nicht aufzeigen. Das Modell der Wohnungsbaugenossenschaften stößt wieder auf neues Interesse, als Möglichkeit preisgerechte Wohnungen für Normalverdiener zu schaffen. Das ist eine gute Nachricht.

Der Aufsichtsrat hat bereits eine Sondersitzung im August beschlossen, um sich mit dem Thema Entwicklung der Neubautätigkeiten und der Höhe der Mieten intensiv zu beschäftigen. Wir hoffen, dass dem Bauverein auch in der Zukunft gute Zeiten bevorstehen.

Der Aufsichtsrat kann auch für das vergangene Geschäftsjahr den engagierten Einsatz der Geschäftsleitung, des gesamten Vorstandes sowie der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter feststellen und dankt allen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für Ihre erfolgreich geleistete Arbeit ausdrücklich.

Für den Aufsichtsrat der Bauverein Meerbusch eG

Birte Wienands (Aufsichtsratsvorsitzende)

Meerbusch, 25. Mai 2023

**Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2022**

Bilanz zum 31.12.2022

Aktiva	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
AKTIVA	31.12.2022	31.12.2021
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.534,65	3.084,13
II. Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	42.766.055,76	43.610.329,35
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	59.136,69	63.129,89
Grundstücke ohne Bauten	363.919,46	363.919,46
Technische Anlagen und Maschinen	158,81	522,81
Betriebs- und Geschäftsausstattung	76.986,35	96.454,05
Anlagen im Bau	679.893,01	0,00
Bauvorbereitungskosten	25.935,32	68.603,28
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	43.974.620,05	44.206.042,97
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	1.709.117,57	1.655.290,75
Andere Vorräte	7.618,85	6.177,59
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	65.398,99	82.721,21
sonstige Vermögensgegenstände	110.047,20	90.720,26
III. Flüssige Mittel und Bauparguthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.215.167,83	924.300,87
Bauparguthaben	380.975,25	320.724,34
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT	3.488.325,69	3.079.935,02
BILANZSUMME	47.462.945,74	47.285.977,99

Passiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
PASSIVA	31.12.2022		31.12.2021
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	31.500,00		49.500,00
der verbleibenden Mitglieder	2.271.031,60	2.302.531,60	2.252.574,86
rückständige fällige Einzahlungen auf die Geschäftsanteile	15.268,40		12.725,14
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.104.041,78		1.950.724,68
Bauerneuerungsrücklage	16.605.392,26		15.315.641,40
andere Ergebnisrücklagen	671.748,56	19.381.182,60	671.748,56
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.533.170,95		1.438.654,23
Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.443.067,96	90.102,99	90.366,94
Eigenkapital insgesamt	21.773.817,19		20.330.556,44
B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	22.458,60		14.829,53
Sonstige Rückstellungen	34.200,00	56.658,60	39.800,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.374.999,45		23.715.068,99
Erhaltene Anzahlungen	1.851.344,33		1.716.294,55
Verbindlichkeiten aus Vermietung	141.750,71		126.781,85
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	119.064,59		119.783,63
Sonstige Verbindlichkeiten	2.760,59	24.489.919,67	2.873,08
D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.142.550,28		1.219.989,92
BILANZSUMME	47.462.945,74		47.285.977,99

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	31.12.2022	31.12.2021
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.905.986,95	6.774.591,24
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.048,20	6.976,07
	6.913.035,15	
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	53.826,82	74.295,11
3. Sonstig betriebliche Erträge	112.834,78	131.403,20
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.713.082,92	2.933.303,48
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	687.523,66	657.327,25
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und Unterstützung (davon für Altersvorsorge)	139.217,47	140.416,64
	(15.668,11)	15.668,11
6. Abschreib. auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	985.027,60	950.237,76
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	413.819,40	198.453,29
8. Sonstige betriebliche Erträge	350,57	290,38
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	448.453,01	526.977,32
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag	8.785,77	1.879,41
ERGEBNIS NACH STEUERN	1.684.137,49	1.578.960,85
11. Sonstige Steuern	150.966,54	140.306,62
JAHRESÜBERSCHUSS	1.533.170,95	1.438.654,23
12. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		
a) in die gesetzliche Rücklage	153.317,10	143.865,42
b) in die Bauerneuerungsrücklage	1.289.750,86	1.204.421,87
BILANZGEWINN	90.102,99	90.366,94

Anhang zum Jahresabschluss 2022

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in 40667 Meerbusch, Düsseldorfer Str. 28, eingetragen im Genossenschafts-Register beim Amtsgericht Neuss, Nummer 223.

Der Jahresabschluss für 2022 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Bilanz zum 31.12.2022 wurde entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen gegliedert. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bauverein Meerbusch eG ist gem. § 267 HGB in Verbindung mit § 336 HGB ein kleines Unternehmen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurde nicht abgewichen.

1. Folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände: Entgeltlich von Dritten erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben.

Sachanlagevermögen: Sie sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibung bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge erfolgen zeitanteilig. Für Zugänge sind Fremdkosten als Anschaffungs-/Herstellungskosten angesetzt. Kosten für begleitende oder ersparte Instandhaltungen sind - soweit angefallen - unter den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (Instandhaltungskosten) erfasst.

Planmäßige Abschreibungen: Neubauten auf Grundstücken mit Wohnbauten wurden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von regelmäßig 75 Jahren planmäßig nach Restnutzungsdauer abgeschrieben. Dies gilt auch für 4 vorhandene Tiefgaragen, die Bestandteile von Grundstücken mit Wohnbauten sind. Separate Garagen wurden in der Vergangenheit auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren planmäßig nach Restnutzungsdauer abgeschrieben. Bei drei Wirtschaftseinheiten beträgt die Gesamtnutzungsdauer aufgrund von Substanzverbesserungen 90 Jahre. Die Gebäude „Amselweg 1,3, 5 und 7“ wurden im Berichtsjahr abgerissen. Hier wird ein Neubau entstehen. Die Restbuchwerte dieser Gebäude wurden zum Bilanzstichtag außerplanmäßig abgeschrieben. Die Gebäude „Amselweg 1,3 und 5“ mit einem Betrag von 29.887,67 € und das Gebäude „Amselweg 7“ mit einem Betrag von 13.786,56 €.

Aufgrund umfangreicher Gebäudesanierungen haben wir die Restnutzungsdauer der Wohngebäude („Auf'm Kamp“ und „Am Katzenberg“) in Neuss sowie die Gebäude („Johann-Wienands-Platz 2, 3, 4 und 5, Further Weg 2, 4 und 6, Weißenberger Weg 1, 3, 5 und 7, Laacher Weg 33 und 35) in Meerbusch-Büderich auf insgesamt 40 Jahre verlängert.

Technische Anlagen und Maschinen sowie die *Betriebs- und Geschäftsausstattung* wurden mit Sätzen zwischen 10% und 25% p.a. abgeschrieben; abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind (im Wert bis zu € 410,00 netto) werden im Zugangsjahr in voller Höhe als Aufwand erfasst.

Unfertige Leistungen: Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten (ohne Umlageausfallwagnis) ausgewiesen.

Vorräte: Reparaturmaterial wurde grundsätzlich zu den Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen: Die Forderungen wurden in der Höhe zum Zeitpunkt ihrer Entstehung mit dem Nominalwert eingestellt. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Flüssige Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Rückstellungen: Es ist eine Rückstellung für Pensionen in Form einer beitragsorientierten Leistungszusage gebildet worden.

Des Weiteren sind Rückstellungen entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet worden.

Aufwandsrückstellungen im Sinne von § 249 Absatz 2 HGB wurden nicht gebildet.

Verbindlichkeiten: Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten: Enthalten sind Tilgungsnachlässe öffentlicher Darlehen für Wohnraumförderung, die ratiertlich über den Zeitraum der Mietpreisbindung aufgelöst werden und Zuschüsse des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA), die über die Abschreibungsdauer der Personenkraftwagen aufgelöst werden.

C. Erläuterungen zur Bilanz zur Gewinn- u. Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

	An- schaffungs- kosten	G E S C H Ä F T S J A H R					Buch- wert	Ab- schreib. lfd. Jahr
		Zu- gänge	Ab- gänge	Um- buch.	Zu- schreib.	Ab- schreib.		
Immaterielle Vermögens- gegenstände	96.551,59					94.016,94	2.534,65	549,48
Zw.-Summe I	96.551,59					94.016,94	2.534,65	549,48

SACHANLAGEN

Grundstücke + grundstücks- gleiche mit Wohnbauten	62.760.900,27	119.722,70	309.869,49	-7.811,98		19.796.885,74	42.766.055,76	956.184,31
Grundstücke mit Geschäfts- bauten	182.495,63					123.358,94	59.136,69	3.993,20
Grundstücke ohne Bauten	363.919,46						363.919,46	
Techn. Anlagen u. Maschinen	15.966,66					15.807,85	158,81	364,00
Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	685.698,54	4.468,91	345,44			612.835,66	76.986,35	23.936,61
Anlagen im Bau		615.700,67		64.192,34			679.893,01	
Bauvor- bereitungs- kosten	68.603,28	13.712,40		- 56.380,36			25.935,32	
Zw.-Summe II	64.077.583,84	753.604,68	310.214,93	0,00		20.548.888,19	43.972.085,40	984.478,12
SUMME ANLAGE - VERMÖGEN	64.174.135,43	753.604,68	310.214,93	0,00		20.642.905,13	43.974.620,05	985.027,60

2. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon			gesicherte Restschuld €	
		Restlaufzeit				
		bis zu 1 Jahr €	zw. 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.375.170,04	1.269.410,68	4.942.976,83	16.162.782,53	22.375.170,04	G P R
Erhaltene Anzahlungen	1.851.344,33	1.851.344,33				-- -
Verbindlichkeiten aus Vermietung	141.750,71	54.423,18	87.327,53			-- -
Verbindlichkeiten aus Lieferungen / Leistungen	119.064,59	119.064,59				-- -
Sonstige Verbindlichkeiten	2.760,59	1.308,11	229,98	1.222,50		-- -
Gesamt-betrag	24.490.090,26	3.295.550,89	5.030.534,34	16.164.005,03	23.715.068,99	

Sicherungsart: GPR = Grundpfandrechte

3. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
4. In den Positionen „Sonstige Vermögensgegenstände“ und „Verbindlichkeiten“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
5. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.
6. Rücklagenspiegel

	Bestand Vorjahres €	Einstellung aus Bilanzgewinn Vj €	Einstellung a. d. Überschuss GJ €	Entnahme für das GJ €	Bestand Ende des GJ €
Gesetzliche Rücklage	1.950.724,68	0,00	153.300,04	0,00	2.104.024,72
Bauerneuerungsrücklage	15.315.641,40	0,00	1.289.597,33	0,00	16.605.238,73
Andere Ergebnisrücklagen	671.748,56	0,00	0,00	0,00	671.748,56
	<u>17.938.114,64</u>	<u>0,00</u>	<u>1.442.897,37</u>	<u>0,00</u>	<u>19.381.012,01</u>

7. Bei der Rückstellung für Pensionen handelt es sich um eine Pensionszusage als beitragsorientierte Leistungszusage. Die Höhe der Rückstellung ergibt sich ausschließlich nach dem beizulegenden Wert einer Rückdeckungsversicherung (Ausweis unter „Sonstige Vermögensgegenstände“ in Höhe von € 22.458,60). Der Verpflichtungsumfang der Pensionsrückstellung beträgt zum Bilanzstichtag € 22.458,60.
8. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:
- | | |
|--|--------------------|
| - Rückstellung für Prüfungs- und Beratungskosten | € 20.400,00 |
| - Urlaubsrückstellung | € 13.800,00 |
| | <u>€ 34.200,00</u> |
9. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr und mehr als einem Jahr (Vorjahreswert in Kursivschrift):

Verbindlichkeiten	< 1 Jahr	> 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.269.410,68 <i>1.309.797,96</i>	21.105.759,36 <i>22.405.271,03</i>
erhaltene Anzahlungen	1.851.344,33 <i>1.716.294,55</i>	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	54.423,18 <i>38.454,32</i>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	119.064,59 <i>119.783,63</i>	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.222,50 <i>1.312,49</i>	1.538,09
Gesamtbetrag	3.295.465,28 <i>3.185.642,95</i>	21.107.297,45 <i>22.405.271,03</i>

10. In den Rechnungsabgrenzungsposten sind enthalten Tilgungsnachlässe öffentlicher Darlehen, die ratierlich über den Zeitraum der Mietpreisbindung und Zuschüsse der BAFA die über die Abschreibungsdauer der Personenkraftwagen aufgelöst werden.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Hier sind keine Erträge und / oder Aufwendungen im Geschäftsjahr angefallen, die einer gesonderten Erklärung bedürfen.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen Treuhandverbindlichkeiten aus Kautionen (Ausweis unter flüssige Mittel / Verbindlichkeiten aus Vermietung) in Höhe von € 87.327,53. Es handelt sich um Zahlungen der Gewerberaummieter, welche nicht Mitglied in unserer Genossenschaft sind.

2. Die Genossenschaft hat nach dem 31.12.2022 Werk- und Dienstleistungsverträge für das Neubauvorhaben „Amselweg 1-3-5 und 7“ abgeschlossen. Hieraus resultiert eine Zahlungsverpflichtung von insgesamt 1.314.392,43 €, worauf Zahlungen bereits in Höhe von 26.198,75 € geleistet wurden.

Als Gegenfinanzierung für den Neubau „Vogelsiedlung II. Bauabschnitt“ wurden Darlehen in Höhe von insgesamt 6.215.358,26 € aufgenommen, die noch nicht valuiert sind.

3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile im Sinne des § 271 Abs. 1 HGB an anderen Unternehmen.

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich Beschäftigten:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufm. Mitarbeiter	4	0
Techn. Mitarbeiter	1	0
Regiehandwerker etc.	5	4
	10	4

5. Mitgliederbewegung:

	Mitgliederzahl
Anfang 2022	1.119
Zugang 2022	42
Abgang 2022	30
Ende 2022	1.131

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 6.598,56 verringert. Die Anzahl der zu zeichnenden Pflichtanteile beträgt zehn. Auf die Geschäftsanteile (15.242 Anteile) waren zum Bilanzstichtag € 15.268,40 nicht eingezahlt.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen
e. V., Goltsteinstr. 29 in 40211 Düsseldorf

7. Mitglieder des Vorstandes

- a) Peter Wulbeck (Geschäftsführer)
- b) Jürgen Wirtz
- c) Heinz Gremm

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

- a) Birte Wienands (Vorsitzende)
- b) Edgar Malter (stellvertretender Vorsitzender)
- c) Dieter Jüngerkes (Schriftführer)
- d) Heino Pütz (stellvertretender Schriftführer)
- e) Daniela Franke
- f) Werner Püllen
- g) Andreas Rennartz
- h) Theo Wienands
- i) Nicole Joliet-Heising

D. Weiterte Angaben

1. Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 beim Bauverein Meerbusch nicht eingetreten.
2. Der Einmarsch der russischen Streitkräfte in die Ukraine Anfang 2022 sind unter anderem zunächst die Energiepreise in die Höhe geschneilt. In der Zwischenzeit haben die Energiepreise wieder korrigiert. Steigende CO₂-Preise und knappe Energieimporte könnten die Energiepreise wieder hochtreiben. Die CO₂-Steuer verteuert die fossile Energie und erstmalig findet im Abrechnungsjahr 2023 das Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten Anwendung. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält u. a. Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäude sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Das Bundeskabinett an die Novellierung dieses Gesetzes beschlossen, wonach ab dem 01.01.2024 möglichst jede neu eingebaute Heizung zu mindestens 65% mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss. Es wird geprüft, welche Folgen dies für die Bauverein Meerbusch eG mit sich bringen wird.

3. Vorstand und Aufsichtsrat haben vorbehaltlich der Genehmigung durch die Mitgliederversammlung auf der Grundlage der Satzungsregelungen sowie des Genossenschaftsgesetzes beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.533.170,95 einen Betrag in Höhe von EUR 1.289.750,86 in die Bauerneuerungsrücklage sowie EUR 153.317,10 in die gesetzliche Rücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, von dem Bilanzgewinn in Höhe von 90.102,99 € eine Dividende von 90.102,99 € (4% der Geschäftsanteile) auszuschütten.

Meerbusch, 25.Mai 2023
BAUVEREIN MEERBUSCH eG
DER VORSTAND

gez. im Original
Peter Wulbeck

gez. im Original
Jürgen Wirtz

gez. im Original
Heinz Gremm